



## 90449 Nürnberg

Hier können Sie direkt einziehen, anbauen, neu bauen, aufstocken - Doppelhaushälfte zum Bodenrichtwert in Top-Lage von Nürnberg



**549.900 €**

Kaufpreis

**114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**549 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burghann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 114 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 549 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1957        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 549.900 €     |
| Kaufpreis / qm  | 4.823,68 €    |
| Innen-Courtage  | 3,570 % €     |
| Aussen-Courtage | 3,570 %       |
| Kautionsstext   | Kautionsstext |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1957 |
|---------|------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Diese besondere und vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte mit großem Grundstück bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Sie können an das Haus anbauen und somit die Wohnfläche enorm vergrößern, Sie können das Bestandsgebäude abreißen und insgesamt 2 Stockwerke plus Dachgeschoss neu bauen oder Sie ziehen in das bereits vorhandene Reiheneckhaus direkt ein und planen dann sukzessive, nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

Die teilunterkellerte Doppelhaushälfte wurde 1957 in massiver Bauweise errichtet und 2021 vom jetzigen Eigentümer grundlegend saniert. Die Böden, Wände und Türen wurden vollständig erneuert und es wurden im kompletten Haus 3-fach-verglaste Kunststofffenster eingebaut. Die Nachtspeicheröfen wurden fast vollständig entfernt und durch Marmorheizplatten ersetzt.

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, eine Küche, ein Abstellraum und ein WC. Im Keller befindet sich das Badezimmer, das vollständig renoviert werden müsste. Im Obergeschoss gibt es 3 weitere Zimmer und ein Abstellraum.

Die Möglichkeiten, die sich Ihnen hier bieten sind absolut vielfältig und Sie zahlen hier für das komplette Objekt mit großem Grundstück und Nebengebäuden fast nur den Bodenrichtwert!!!

Wenn Sie sich für dieses lukrative Objekt in begehrter Wohnlage interessieren, dann greifen Sie jetzt zum Hörer und rufen Sie an oder stellen Sie eine Kontaktanfrage!!!

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Nürnberger Südwesten im beliebten Gebersdorf und liegt am Rande eines Wohngebietes. Der nahe Südwestpark bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein S-Bahn-Anschluss ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar. In 2 Stationen erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof. 100m vom Grundstück entfernt hält die Buslinie 67. Mit dem Auto brauchen Sie 1 Minute bis zur Südwesttangente.

Sportliche Freizeitaktivitäten bietet ein nahegelegenes Fitnessstudio, sowie spazieren und radeln am Kanal. Sie wohnen zwischen Nürnberg und Fürth und trotzdem jeweils zentrumsnah.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

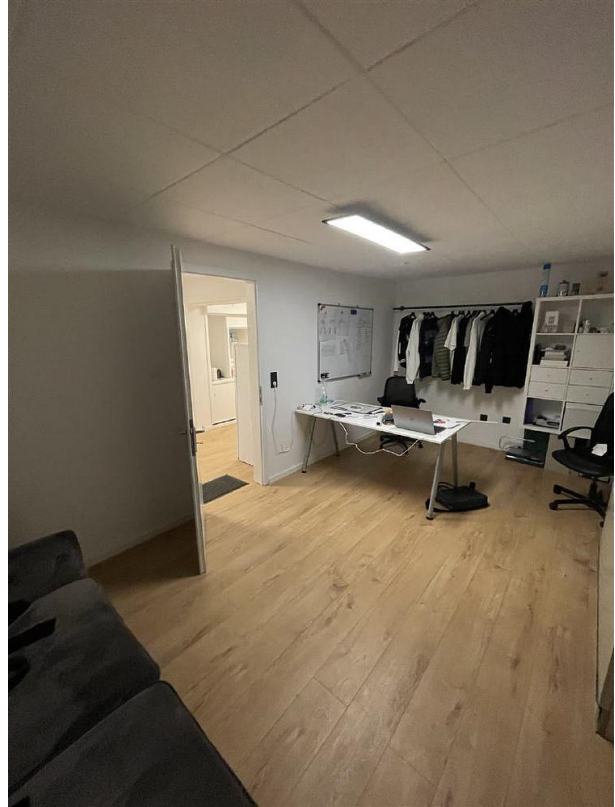
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

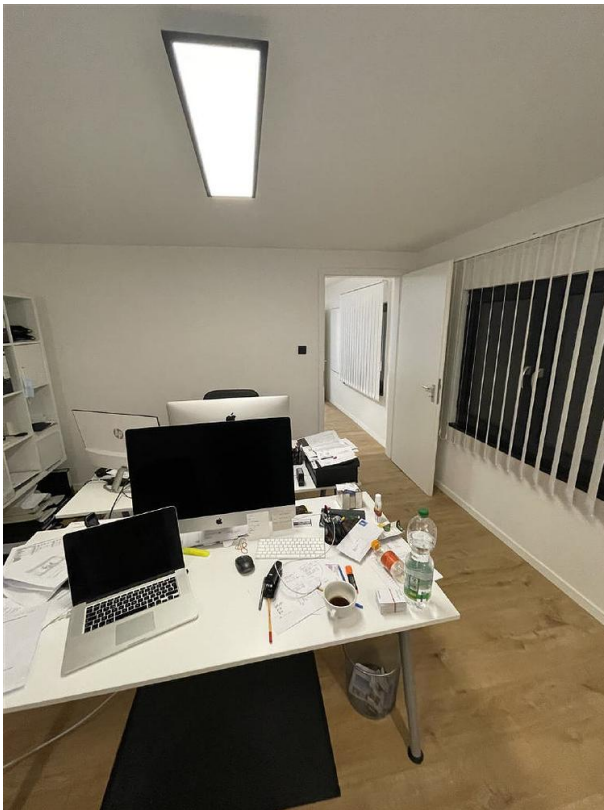
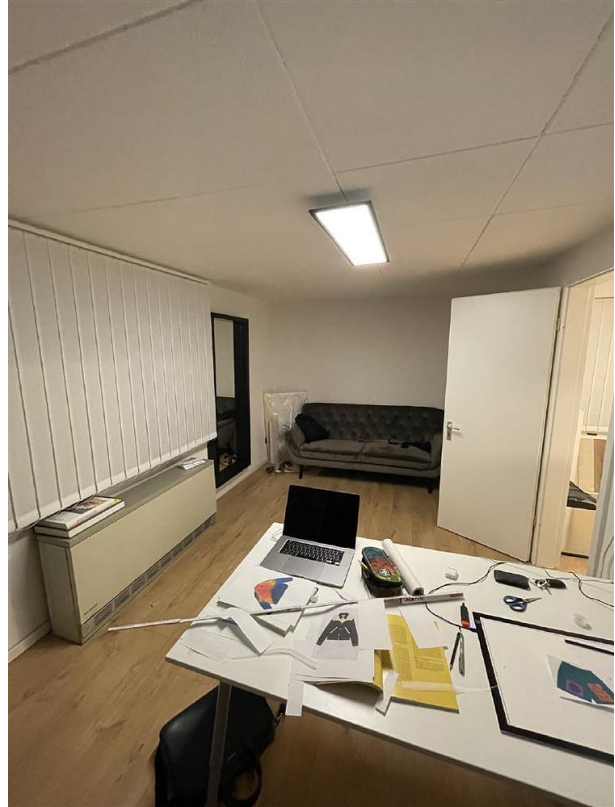
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

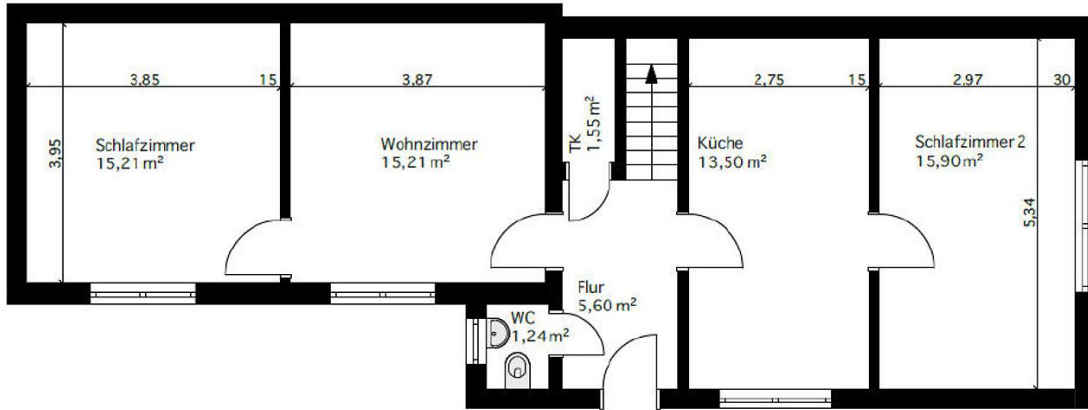
Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

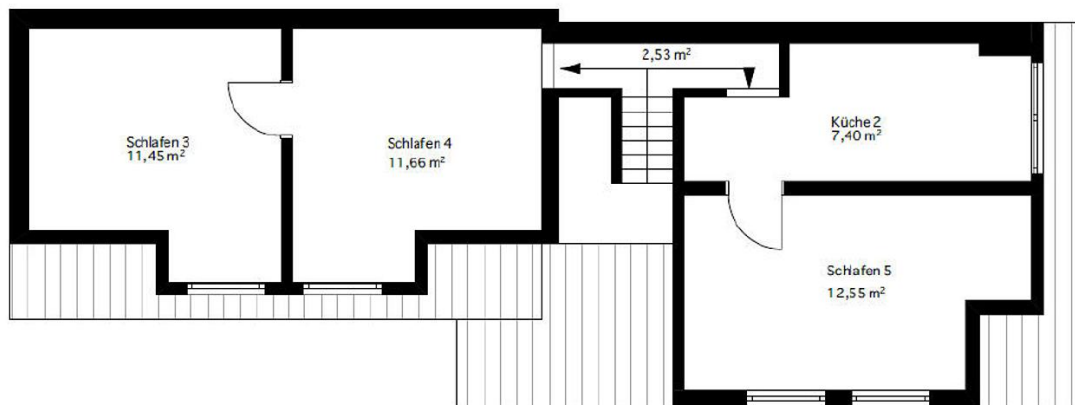
Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).







Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

