



## 90449 Nürnberg

# Dreifamilienhaus in Gebersdorf



**449.000 €**

Kaufpreis

**151 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**333 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	151 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	333 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
vermietbare Fläche	151
Wohneinheiten	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Kaufpreis / qm	3.166,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.11.2023
gültig bis	19.11.2033
Baujahr (Haus)	1956
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	302,10
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Satteldach
- Gaszentralheizung 1989
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 2011/2012
- Wohnung im Erdgeschoss mit 2,5 Zimmern (55 m<sup>2</sup>) vermietet für 400 € kalt - kurzfristig bei Bedarf verfügbar
- Wohnung im 1. Obergeschoss mit 2,5-Zimmern (55 m<sup>2</sup>) frei
- Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Zimmern frei
- drei Bäder mit Badewannen
- Balkon am Treppenhaus im 1. Obergeschoss
- voll unterkellert mit Kelleraußentreppe



## Beschreibung

Dieses Dreifamilienhaus bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer. Das Haus verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten auf drei Etagen. Die 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit für 400 Euro Kaltmiete vermietet. Mieter wohnt seit 01/2023 in der Erdgeschosswohnung, ist jedoch bereit kurzfristig bei Eigennutzung des Käufers auszuziehen. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss mit ebenso 2,5 Zimmern und die Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern stehen zur individuellen Nutzung oder Vermietung bereits frei zur Verfügung.

Das Haus wurde im Jahr 1991 mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Im Jahr 2010 wurden die Fenster in Kunststoff-Isolierglas-Fenster ausgetauscht.

Dieses Dreifamilienhaus ist eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit mit Leerstandspotenzial und attraktiver Lage. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie oder eine solide Basis für langfristige Einnahmen. Setzen Sie sich gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung mit uns in Verbindung.

## Lage

Die Lage in Gebersdorf bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur und ist gleichzeitig ruhig und angenehm. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was die Wohnqualität für Mieter oder Eigentümer weiter steigert. Ein Kindergarten (ca. 150 m) und eine Grundschule (ca. 300 m) sind in direkter Nähe zum Haus vorhanden. Die Immobilie liegt an der Gebersdorfer Hauptstraße, jedoch in der ruhigen zweiten Reihe.



















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

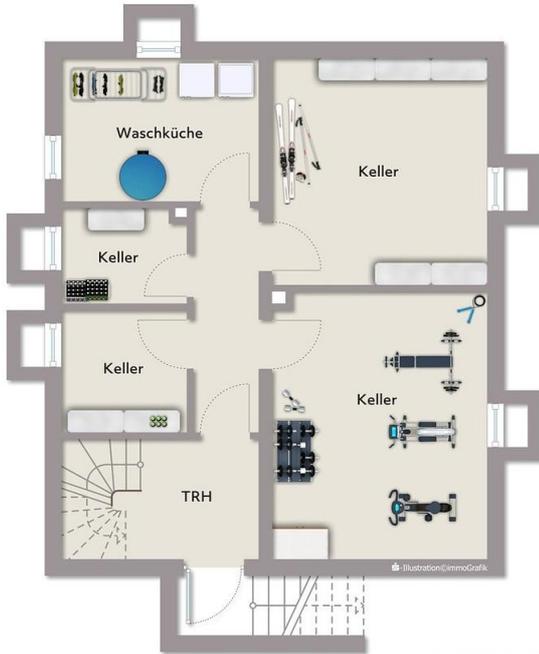
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich