



## 90455 Nürnberg

# Ihr neues Familiendomizil am südlichen Stadtrand



**385.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**233 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	233 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.10.2023
gültig bis	30.10.2033
Wertklasse	G
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	245,21
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus des damaligen Bauträgers Frankenheim
- Bj. ca. 1968
- 4 Zimmer zzgl. ausgebautes DG = 5 Zimmer
- Wohnfläche EG und OG = ca. 103 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse und DG
- große sonnige Südterrasse mit elektr. Markise
- Dachgeschoss nachträglich ausgebaut
- Dach bis in die Spitze mit Mineralwolle gedämmt
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (90er Jahre)
- sep. Gäste-WC (innenliegend, 90er Jahre)
- Ölzentralheizung (1991) - 6.500 l Tank
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- Isolierglasfenster (doppelt) überwiegend aus dem Baujahr
- gepflegter Garten
- sep. Kellerausgang
- erforderliche Kanaluntersuchung bereits erledigt
- Einzelgarage im Garagenhof



## Beschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde ca. 1968 in Massivbauweise errichtet und seither im Familienbesitz selbst bewohnt. Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, wobei das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde und somit die Möglichkeit besteht, es als fünftes Zimmer zu nutzen. Die Wohnfläche erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss und beträgt etwa 103 Quadratmeter. Hierbei wurden die Terrassenfläche sowie das Dachgeschoss nicht berücksichtigt.

Der individuelle Grundriss unterscheidet sich von den gewöhnlichen Reihenhäusern und bietet die unterschiedlichsten Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die große sonnige Südterrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Hier genießen Sie den Ausblick in den eigenen Garten und können ruhige Stunden am Feierabend genießen.

Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über eine Wanne und eine Dusche und wurde in den 1990er Jahren bereits renoviert.

Die Heizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung, die im Jahr 1991 installiert wurde und über einen Tank mit einem Fassungsvermögen von 6.500 Litern versorgt wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Fenster im Haus sind Isolierglasfenster und stammen größtenteils aus dem Baujahr des Hauses.

Das Anwesen verfügt über einen gepflegten Garten und einen separaten Kellerausgang. Eine Kanaluntersuchung wurde bereits durchgeführt. Zusätzlich gibt es eine Einzelgarage im Garagenhof.

Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier den Traum Ihres neuen Familiendomizils verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Stadtteil Kornburg – vor den Toren Wendelsteins in einer ruhigen Anwohnerstraße.

Der Ort überzeugt durch seine gewachsene Wohngegend mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schule und Kindergarten sind fußläufig zu erreichen. Eine Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Durch die Anbindung an die Zubringerstraße / Münchner Straße kommen sie mit dem Kfz ebenfalls zügig in die Nürnberger Innenstadt sowie an die Anschlussstellen der verschiedenen Autobahnen.

Eine städtebauliche Erweiterung Kornburgs durch die Erschließung des Baugebiets Kornburg-Nord wird das Gebiet in den nächsten Jahren nochmals deutlich aufwerten.

Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser ruhigen Stadtrandlage überzeugen!

























# 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.



