



## 90411 Nürnberg

Ziegelstein, gesuchte Lage! Vermietetes RMH mit Anbau, großer Terrasse + schönem SW-Garten!



**399.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**531 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	531 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.02.2020
gültig bis	26.02.2030
Wertklasse	G
Baujahr (Haus)	1923, Anbau
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	225,8
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Diele, Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer helle Laminatböden
- Küche weiß gefliest
- weiße Einbauküche
- Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster (2010)
- Zimmer Dachgeschoss Teppichböden
- Gas-Zentralheizung (2006 erneuert)



## Beschreibung

---

Das Reihenmittelhaus aus den 1920er Jahren wurde 1976 um einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert. Zudem wurde eine sehr großzügige Terrasse angelegt. 2008 wurde das Flachdach erneuert und die Fassade (Vorder- und Rückseite) gestrichen. 2010 erfolgte der Austausch der Fenster inkl. Terrassentür Küche, Terrassenschiebetür Anbau und der Haustür. Zudem wurden das Vordach und die Zäune erneuert.

Die Wohnfläche mit ca. 121 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss stehen u.a. der geräumige Wohn-/Essbereich (rund 36 m<sup>2</sup>), Küche, Bad, Diele und Schlafzimmer zur Verfügung. Es bestehen zwei Terrassenzugänge, von der Küche über eine Tür, vom Wohnbereich über ein Schiebeelement.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein WC. Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum und ist über eine Einschubtreppe begehbar. Das ursprüngliche Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich u.a. Vorrats-, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum. Der Keller ist von innen und zusätzlich über eine Außentreppe erreichbar.

Das großzügige Grundstück umfasst 531 m<sup>2</sup> und hat eine optimale, südwestliche Ausrichtung. Der Garten ist auch über einen Privatweg erreichbar.

## Lage

---

Ziegelstein, wenige Kilometer nördlich der Innenstadt, zählt zu den beliebtesten Lagen. Die kurze Anbindung zum Zentrum sowie zur BAB-Anschlussstelle Nürnberg-Nord und die nah gelegene U-Bahn-Haltestelle gehören ebenso zu den Vorzügen wie die guten Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung. Vielfältige Naherholungsmöglichkeiten bieten sich durch den nahe gelegenen Marienbergpark.

Die ruhige Anliegerstraße verläuft durch ein gepflegtes Wohngebiet.

## Sonstige Angaben

---

Das Haus ist seit dem 01.05.2020 vermietet (die eingestellten Bilder zeigen das Objekt vor der Vermietung). Die monatliche Nettomiete beträgt rund 1.272,-- €.

































