



90455 Nürnberg

Sanierungsbedürftiges ZFH in Pillenreuth



699.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

862 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	862 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.11.2023
gültig bis	19.11.2033
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	203,40
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



Beschreibung

Das im Jahr 1975 errichtete Zweifamilienhaus präsentiert sich in solider Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 862 m². Die Immobilie, in einer ruhigen Wohngegend gelegen, bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 130 m², aufgeteilt in zwei Wohneinheiten.

Sie bedarf einer umfassenden Modernisierung und Renovierung, um zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2004 erneuert und wird mit Öl betrieben. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich, um den Energieverbrauch zu optimieren und den Wohnkomfort zu steigern.

Im Kellergeschoss bieten sich zwei großzügige Räume als separate Kellerabteile an, die jeweils ideal für eine der beiden Wohneinheiten genutzt werden können. Ein separater Waschkeller, der Heizungsraum sowie ein Raum für die Öltanks komplettieren das Untergeschoss.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 862 m² bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Freien. Der Garten lädt dazu ein, eine grüne Oase nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Zusammenfassend stellt diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit für handwerklich begabte Käufer dar, die Freude an der Umsetzung von Sanierungsprojekten haben. Mit kreativen Ideen und fachmännischem Geschick lässt sich dieses Zweifamilienhaus zu einem attraktiven Wohnobjekt verwandeln, das den zukünftigen Bewohnern ein behagliches Zuhause bietet.

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass ein Bauplan für einen Neubau vorhanden ist, der bereits im vereinfachten Verfahren aus dem Jahr 1988 genehmigt wurde und 2022 wieder für 2 Jahre verlängert wurde. Dieser Plan sieht den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von etwa 77 m² vor. Die Möglichkeit, dieses neue Haus neben dem Bestandsgebäude zu errichten, eröffnet interessante Perspektiven für zukünftige Erweiterungen und Wohnraumnutzungen auf dem Grundstück.

Lage

Das Anwesen liegt im Süden des Nürnberger Stadtgebietes, im Stadtteil Pillenreuth, der sich südlich der Südwesttangente und des Eibacher Forstes befindet. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Hauptbahnhof) beträgt ca. 7,2 km Luftlinie.

Das Zweifamilienhaus ist Teil eines Wohngebietes an das im Westen, Norden und Osten Waldflächen anschließen; ca. 300 m westlich verläuft der Main-Donau-Kanal; ca. 1,5 km nordöstlich der ehemalige Ludwig-Kanal. In rd. 1 km nordwestlich von Pillenreuth beginnt das Hafengebiet; die südliche Begrenzung des Wohngebietes bilden der Eichwaldgraben und die Stadtteile Weiherhaus und Herpersdorf.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Banken, Ärzte, etc. sind im etwa 1,5 km entfernten Stadtteilzentrum von Weiherhaus bzw. Herpersdorf vorhanden. Der Kindergarten ist fußläufig gut zu erreichen.







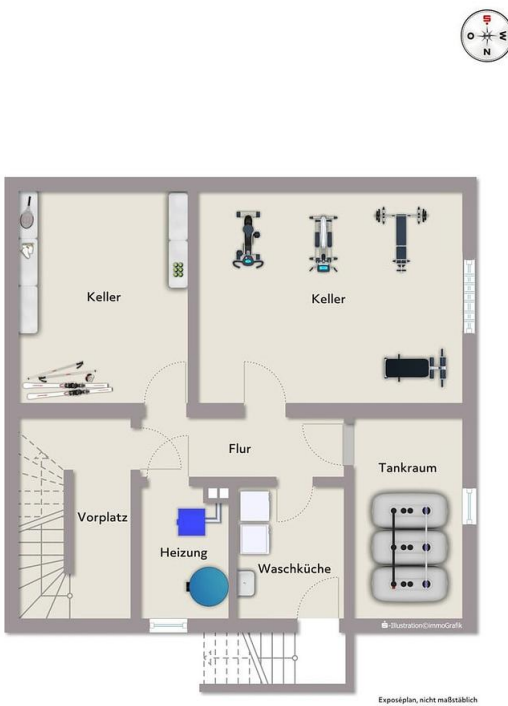














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.