



**90455 Nürnberg**

# Zweifamilienhaus in Nürnberg-Gaulnhofen



**459.000 €**

Kaufpreis

**162,64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**571 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de



## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	61,32 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	571 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.05.2024

## Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.09.2023
gültig bis	25.09.2033
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	244,90
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Terrasse
- Originalbaujahr 1936
- Umbau/ Erweiterung zum Zweifamilienhaus 1966
- Massivbauweise
- Dach Ende 70er isoliert
- Ölzentralheizung 1996
- Warmwasserversorgung durch einen Boiler sowie Durchlauferhitzer
- voll unterkellert
- Kellerzugang über EG-Wohnung sowie Kelleraußentreppe
- Vollholztreppe
- Holzfenster und Kunststoffrollos
- 2 Kaminzüge
- Doppelgarage 1974 und angrenzender Schuppen 50er Jahre



## Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1936 in Massivbauweise erbaut. Dieses Haus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 163 Quadratmetern und einem weitläufigen Grundstück von 571 Quadratmetern jede Menge Raum für Ihre kreativen Ideen und Renovierungsprojekte.

Hausdetails:

Baujahr: 1936  
Ölzentralheizung: Baujahr 1996  
Wohnfläche: 162,64 Quadratmeter  
Grundstücksfläche: 571 Quadratmeter  
Zweifamilienhaus: Umbau im Jahr 1966

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Es ist wichtig zu beachten, dass das Schlafzimmer und das Wohnzimmer als Durchgangszimmer fungieren, da das Badezimmer von einem der Schlafzimmer bzw. Ankleide aus erreichbar ist. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Raumgestaltung Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen.

Obergeschoss:

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss besteht aus zwei Kinderzimmern, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Tageslichtbad. Die obere Wohnung verfügt auch über einen Zugang zum Dachgeschoss. Dort befindet sich bereits ein weiteres Zimmer. Die große ungenutzte Fläche bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Keller:

Das Haus ist voll unterkellert, wobei der Zugang sowohl von der Wohnung im Erdgeschoss als auch von außen über den Heizungsraum möglich ist. Dieser Bereich bietet viel Stauraum und Platz für Ihre handwerklichen Projekte.

Garage:

Zu diesem Anwesen gehört auch eine geräumige Doppelgarage mit einem Schuppenanbau

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1936 wartet darauf, von Ihnen in ein echtes Juwel verwandelt zu werden. Mit etwas handwerklichem Geschick und Fantasie können Sie dieses Haus in ein gemütliches Zuhause für Ihre Familie oder ein interessantes Investitionsprojekt verwandeln. Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück sind nur einige der vielen Vorzüge dieses Objekts. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

Der Stadtteil Gaunhofen zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Lage aus. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern bietet Gaunhofen eine angenehme Atmosphäre abseits des städtischen Trubels. Die Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.



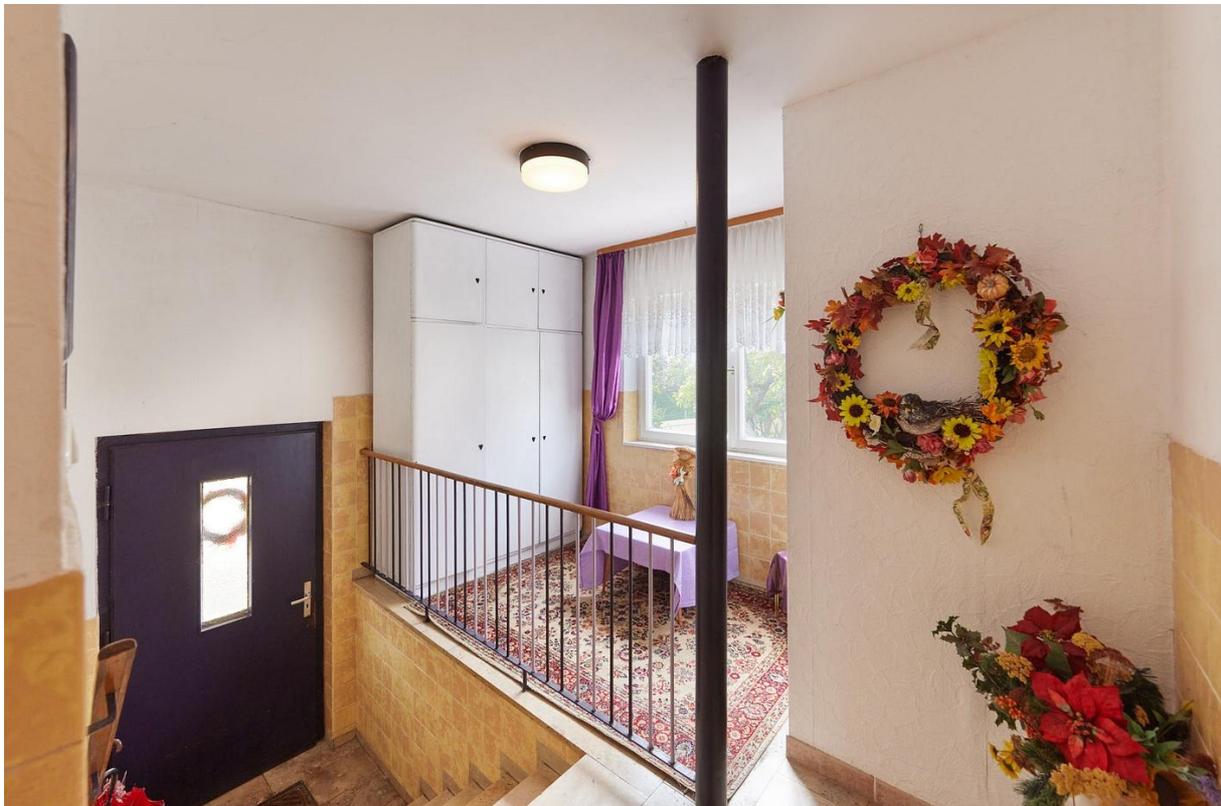
Trotz seiner ländlichen Lage ist Gaulnhofen gut an die Infrastruktur der Stadt Nürnberg angebunden. Die Innenstadt von Nürnberg ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen. Gaulnhofen verfügt über eine gute Anbindung an das Straßennetz, insbesondere an die Südwesttangente (A73), die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt und der Region ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe von Gaulnhofen befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden, sodass Familien mit Kindern alle notwendigen Einrichtungen in der Nähe finden.









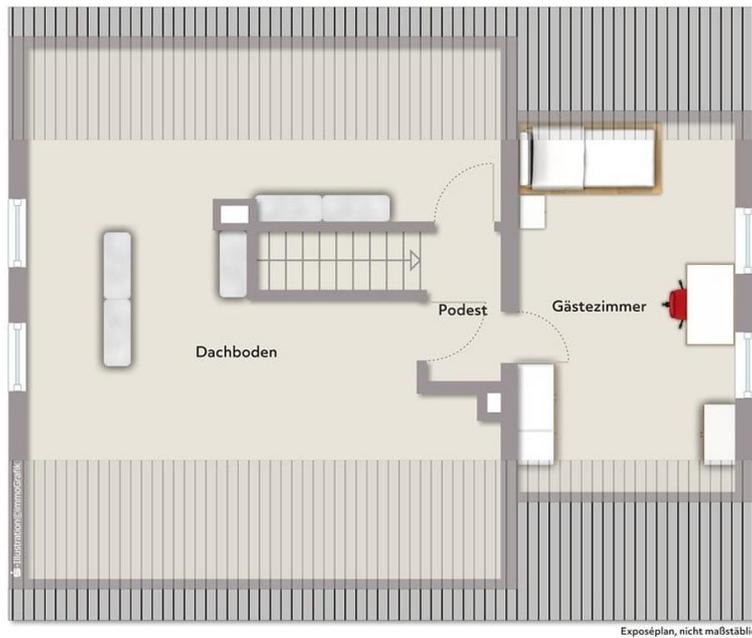


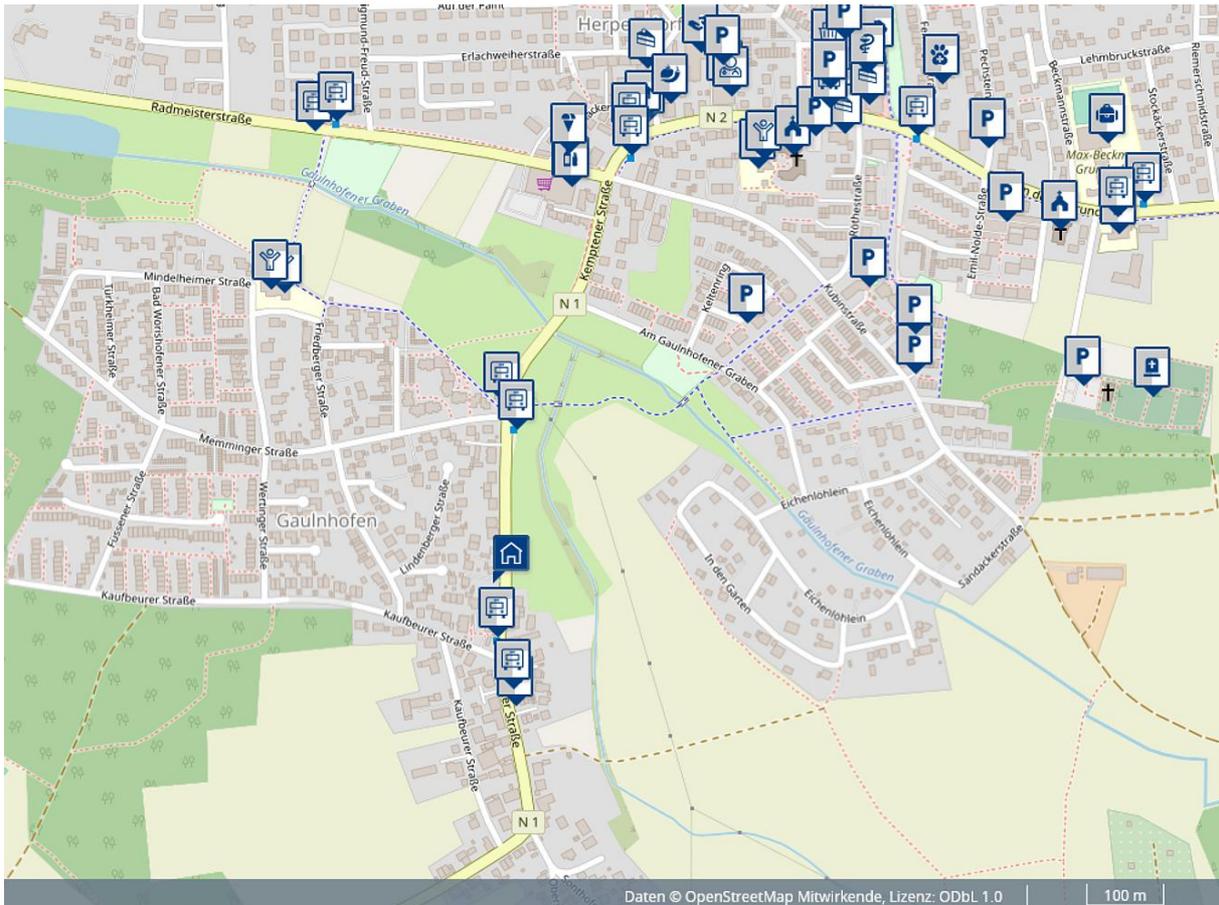






Exposéplan, nicht maßstäblich





# 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.

