



## 90449 Nürnberg

# Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit Doppelgarage in Gebersdorf



**599.000 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**852 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	37 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	852 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	14.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.03.2024
gültig bis	18.03.2034
Endenergiebedarf	196,50
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1963
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise (Wetterseite mit Wärmedämmung und Aluminiumverkleidung)
- Satteldach (gedeckt 80er Jahre)
- Ölzentralheizung (Brenner 2013)
- Gasanschluss im Haus
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (ca. 90er Jahre)
- Elektrik vom Baujahr mit Schraubsicherungen
- drei Bäder
- separate WC`s im EG und 1. OG
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Doppelgarage



## Beschreibung

Das angebotene Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss steht auf einem sonnigen Eck-Grundstück und überzeugt durch seine Lage in Gebersdorf, sowie die großzügige Wohn/Nutzfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> zuzüglich Keller.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit großer Sonnenterrasse mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit der gleichen Wohnfläche mit Balkon ist im 1. Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist ebenso bereits mit einem weiteren Badezimmer und drei Zimmern ausgebaut.

Die Wohnimmobilie eignet sich perfekt als Generationenhaus, um die ganze Familie unter ein Dach zu bringen - aber auch als großzügige Wohnoase im Einfamilienhausbereich. Ihren individuellen Wohnwünschen steht nichts entgegen!

Die Wohnungen, sowie das komplette Anwesen, befinden sich in einem gepflegten Zustand und können nach Ihren eigenen Wohnwünschen renoviert werden. Zu den 190 m<sup>2</sup> Gesamtwohn-/nutzfläche kommt die große Nutzfläche im Keller, die Ihnen Platz für Ihr Hobby, Waschen und für Vorräte bietet, dazu. Der Garten birgt viel Potential für Ihre gärtnerischen Fähigkeiten, sowie die Möglichkeit zur Selbstversorgung mit selbst angebaute Obst und Gemüse und dient sowohl als ruhiger Rückzugspunkt am Feierabend, aber auch als Spielwelt für Ihre Kinder.

Eine Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge gehört natürlich ebenso zum Angebot.

Neugierig geworden? - Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger schöner Lage im Stadtteil Gebersdorf mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Die Busverbindung ist in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. Die U-Bahn-Haltestelle "Gebersdorf" ist aktuell im Bau und wird voraussichtlich 2025 in Betrieb genommen. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, sowie Ärzte und Sportvereine sind in Gebersdorf ausreichend vorhanden. Das Naherholungsgebiet "Hainberg" am Rednitzgrund ist fußläufig erreichbar.









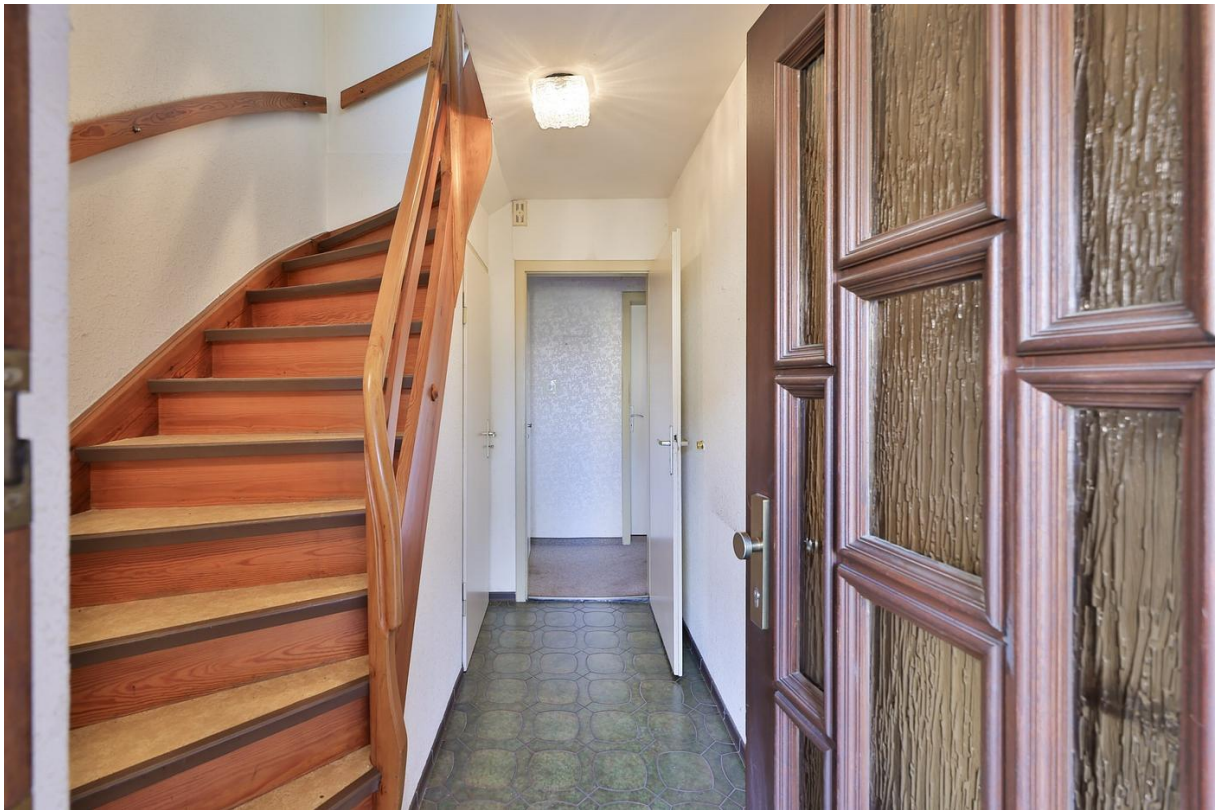












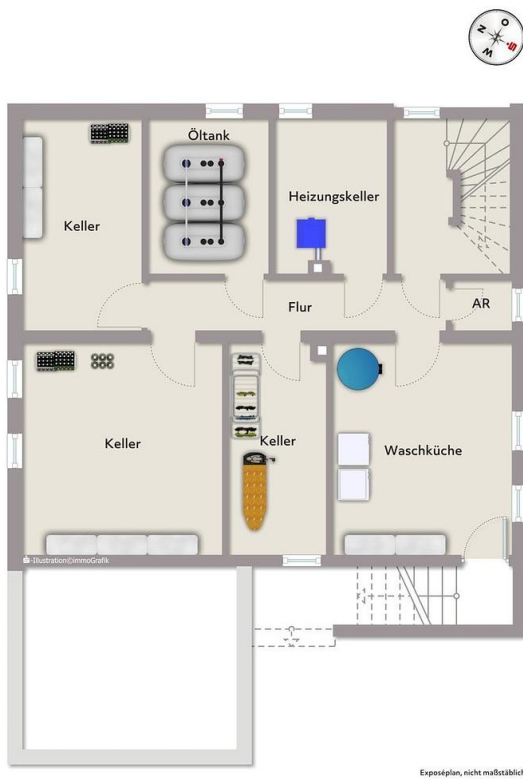




Exposéplan, nicht maßstäblich







# 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.

