



90449 Nürnberg

Teilvermietetes Dreifamilienhaus in Gebersdorf



785.000 €

Kaufpreis

261 m²

Wohnfläche

553 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	261 m²
Gesamtfläche	261 m²
Grundstücksfläche	553 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Stellplätze	6
vermietbare Fläche	261
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	785.000 €
Kaufpreis / qm	3.340,43 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.06.2025
gültig bis	28.06.2035
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	135,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2007
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise (isoliert 1990er Jahre - 6 cm)
- Satteldach neu gedeckt u. isoliert 2007
- Ölzentralheizung 1985 (Brenner 2002)
- Elektrik teilweise erneuert 2000er Jahre
- 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten im EG renoviert 2007 mit ca. 125 m² Nutzfläche ist aktuell noch vermietet (Mietvertrag kann neu vereinbart werden oder das EG selbst genutzt werden)
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit ca. 92 m² Wohnfläche wird vom Eigentümer selbst bewohnt (Auszug oder bleibt als Mieter)
- 1-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit ca. 44 m² Wohnfläche ist frei
- Wintergarten
- Garten
- Dachterrasse
- Loggia
- voll unterkellert mit Duschbad u. Hobbykeller
- drei Garagen und drei überdachte Kfz-Stellplätze vor den Garagen



Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Nürnberg bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Mit einer Wohn- und Gewerbefläche von 261 Quadratmetern und einer Grundstücksfläche von 553 Quadratmetern bietet es genügend Platz für verschiedene Nutzungen. Das Objekt verfügt über drei Garagen und drei überdachte Stellplätze vor den Garagen, was den Bewohnern eine bequeme Parkmöglichkeit bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine aktuell gewerbliche 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Terrasse mit ca. 125 qm. Die 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse wird vom Eigentümer bewohnt. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich, was eine flexible Lösung für den neuen Eigentümer bietet. Alternativ würde der jetzige Eigentümer jedoch auch die Wohnung zu einer ortsüblichen Miete mieten. Die 1-Zimmer-Studiowohnung im Dachgeschoss mit Dachloggia ist frei und kann bezogen oder vermietet werden.

Das Haus und die Garage ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und einen großen Hobbykeller mit Duschbad bietet.

Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen bietet dieses Mehrfamilienhaus in Nürnberg eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Geschäftsleute oder auch Eigennutzer, die auf der Suche nach einer vielseitigen Immobilie sind.

Lage

Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, mit der Bushaltestelle Cadolzheimer Straße nur 200 m entfernt, die fußläufig erreichbar ist. Die Autobahnauffahrt Nürnberg/Fürth A 73 liegt nur 4,0 km entfernt und ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die neue U-Bahn-Station in Geberdorf, die aktuell noch in Erstellung ist, befindet sich in der Nähe und erweitert die bereits gute Verkehrsanbindung.

Im Umkreis der Immobilie finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, wie den Supermärkten Lidl und Aldi Süd, die fußläufig oder in der Nähe erreichbar sind.

Für die Bildung und Gesundheit der Bewohner stehen eine Schule und eine Grundschule in der Nähe zur Verfügung, sowie drei Kindergärten, die mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Parks Naturreservat Hainberg und der Faberpark bieten Möglichkeiten zur Naherholung und sind wenige Gehminuten entfernt oder in der Nähe gelegen.











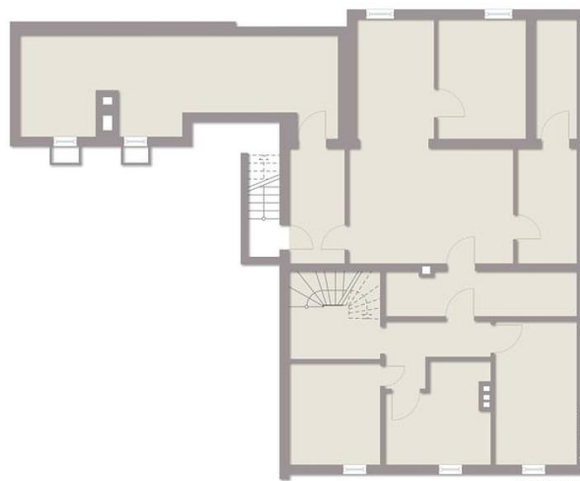












Exposition, nicht maßstäblich

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.

