



90469 Nürnberg

Zweifamilienhaus mit Potenzial in Nürnberg/Falkenheim!



549.000 €

Kaufpreis

168 m²

Wohnfläche

589 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m²
Grundstücksfläche	589 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1957
letzte Modernisierung	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.07.2026
gültig bis	02.07.2036
Baujahr (Haus)	1957
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	141,44



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche: ca. 168 m²
- Grundstücksfläche: ca. 589 m²
- Baujahr: 1953 (Anbau 1960)
- Zimmeranzahl: 9 (aufgeteilt in eine 5-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohneinheit)
- Heizungssystem: Nachtspeicheröfen (2 Stck. aus 2021, kein Asbest)
- Fenstertyp: 2-fach-Isolierglasfenster (Einbau 2014)
- Dachform: Satteldach mit ausgebautem Spitzboden in der linken Wohneinheit
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat und PVC
- Sanitärausstattung: 2 Bäder (Bad links aus ca. 2017 und rechts aus dem Ursprungsjahr)
- Kellerart: Teilunterkellerung mit Außen - bzw. Innenzugang



Beschreibung

Das Zweifamilienhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr ca. 1953 und wurde 1960 durch einen Anbau um eine zweite Wohneinheit erweitert. Es handelt sich um ein gewachsenes Objekt mit klassischer Substanz, das insgesamt innen renovierungsbedürftig ist und viel Gestaltungsspielraum bietet.

Man betritt das Haus über einen gemeinsamen Eingang, von dem aus sich die beiden Wohneinheiten nach links und rechts erschließen.

Rechte Haushälfte (Anbau):

Hier gelangt man zunächst in eine großzügige Küche, die mit einem Kamin ausgestattet ist und eine sehr wohnliche Atmosphäre schafft. Von der Küche aus führt der Weg direkt in das Wohn- und Esszimmer, das ebenfalls über einen Kamin verfügt und dadurch besonders gemütlich wirkt. Die Räume gehen angenehm ineinander über und bilden den zentralen Wohnbereich dieser Einheit. Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer im Stil des Baujahres sowie drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Linke Haushälfte (ursprünglicher Baukörper):

Die linke Seite des Hauses ist klassischer strukturiert aufgebaut. Vom Eingangsbereich aus gelangt man zunächst in den zentralen Flur der Wohneinheit. Von dort erschließen sich die einzelnen Räume. Typischerweise befindet sich hier ein separates Wohnzimmer sowie ein angrenzendes Esszimmer, das bei Bedarf auch als Durchgangs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, die funktional angeordnet ist, sowie weitere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, sowie ein Bad aus dem Jahre 2017. Auch dieser Bereich bietet im Obergeschoss zusätzlich zwei Zimmer, wodurch eine vollständige, eigenständige Wohneinheit entsteht. Der Spitzboden ist in dieser Haushälfte ausgebaut und eignet sich hervorragend als Spielzimmer für Kinder.

Insgesamt bietet das Haus durch seine zwei klar getrennten Einheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Besonders attraktiv ist das große Entwicklungspotenzial durch die notwendige Innenrenovierung sowie die solide Bausubstanz beider Gebäudeteile.

Lage

Das Objekt in Nürnberg-Falkenheim liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im südlichen Stadtteilbereich von Nürnberg. Falkenheim ist eine klassische Eigenheim- und Siedlungsstruktur, die überwiegend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht und sich durch eine sehr wohnliche, familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet.

Die Saarburger Straße selbst ist eine reine Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung und entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Dadurch entsteht ein sehr ruhiges Wohnumfeld ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Gleichzeitig ist die Umgebung gut durchgrünt und geprägt von Gärten, gewachsenen Grundstücksstrukturen und einer aufgelockerten Bebauung.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar und teilweise nur wenige Geh- oder Fahrradminuten entfernt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Quartier selbst, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung ist insgesamt sehr solide: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen gelangt man schnell in Richtung Nürnberger Innenstadt sowie zur Südwesttangente und A73. Auch der



öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile gewährleistet ist.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr ruhige, familienfreundliche Wohnlage in einem etablierten Nürnberger Siedlungsgebiet, das vor allem durch seine stabile Nachbarschaftsstruktur, die gute Infrastruktur im Nahbereich und den hohen Wohnwert überzeugt.































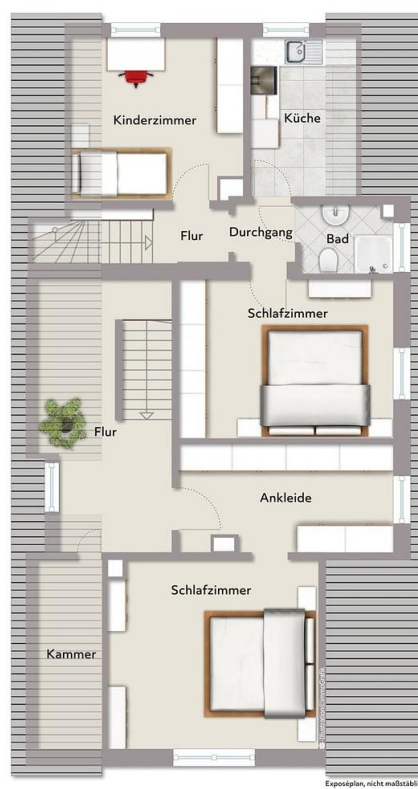
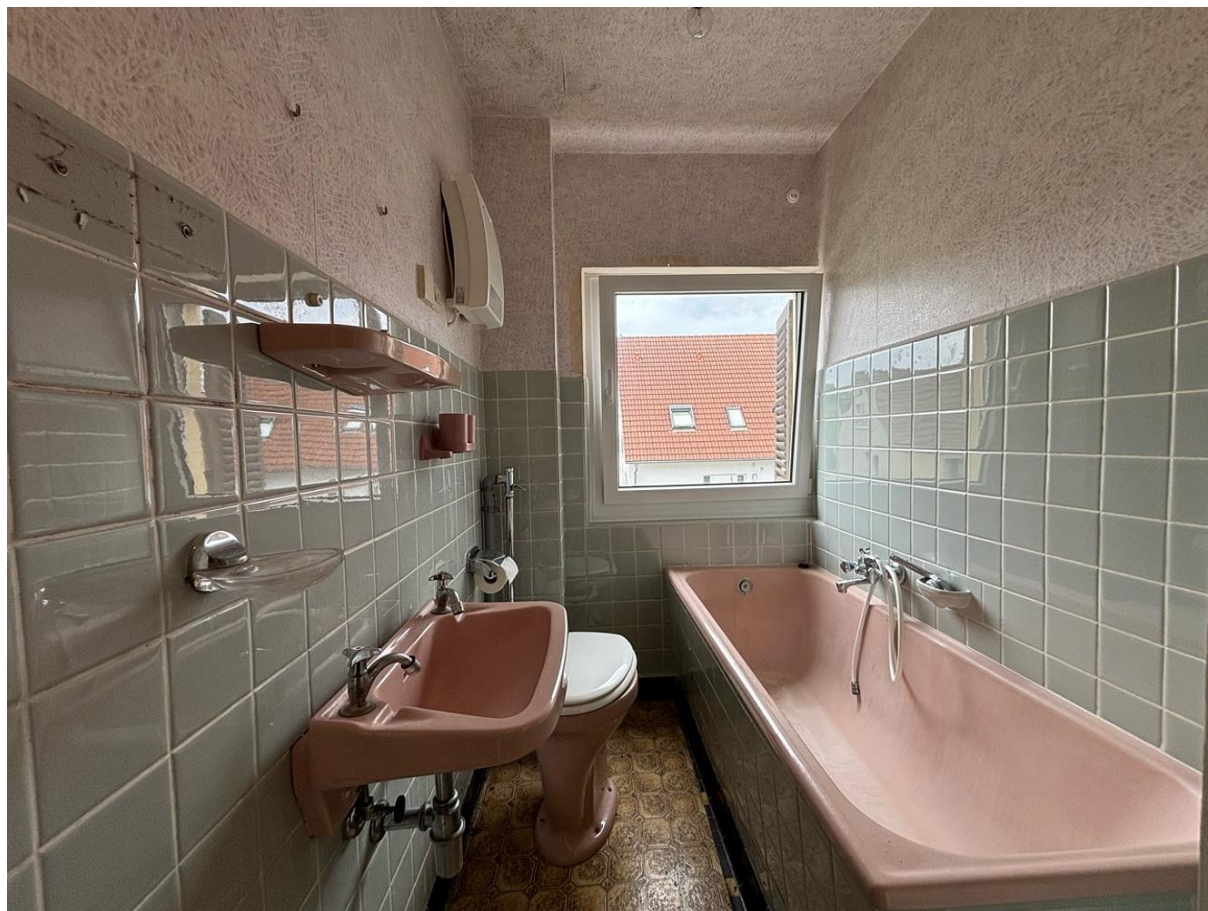














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.