



90427 Nürnberg

Bauernhaus in Nürnberg Buch



395.000 €

Kaufpreis

298 m²

Wohnfläche

974 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	298 m ²
Gesamtfläche	298 m ²
Grundstücksfläche	974 m ²
Zimmer	9
vermietbare Fläche	298

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1860
Text	Ein Energiepass

Zustand

Baujahr	1860
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Bauernhaus - aktuell als MFH
Denkmalschutz - Einzeldenkmal
4 Bäder + 3 WC's (teilsaniert in den 90er Jahren)
Laminat und Fliesen (renovierungsbedürftig)
Holzfenster
Nachtspeicheröfen und Elektroheizungen
Kippsicherung - kein FI-Schalter (3-Adrige Leitungen)
Nicht unterkellert
Garage und Schuppen vorhanden
Vermietet seit 01.09.2013 - monatlich 800€/Kalt



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Jahr 1860 bietet eine seltene Gelegenheit für visionäre Käufer, die den Charme historischer Bausubstanz mit eigenen Nutzungsideen verbinden möchten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 957 m² gelegen, eröffnet die Immobilie vielfältige Perspektiven – sei es als Mehrgenerationenhaus, individuelles Wohnprojekt, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als renditeorientierte Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Die derzeit als Mehrfamilienhaus genutzte Liegenschaft verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 298 m² und präsentiert sich mit einer flexiblen Raumstruktur. Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, drei Bäder sowie eine Küche. Diese Ebene eignet sich hervorragend für gemeinschaftliches Wohnen, eine Wohneinheit mit großzügigem Platzangebot oder eine alternative Nutzung wie Atelier- oder Arbeitsräume.

Das erste Obergeschoss bietet weitere drei Zimmer sowie eine abgeschlossene Drei-Zimmer-Wohnung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben – etwa zur Vermietung, als separater Wohnbereich für Familienangehörige oder zur Kombination von privatem Wohnen und teilgewerblicher Nutzung.

Der historische Charakter des Hauses wird durch den Denkmalschutz als Einzeldenkmal unterstrichen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich die technische Ausstattung in einem überwiegend einfachen Zustand befindet: Die Elektrik verfügt über Kippsicherungen ohne FI-Schutzschalter, und die Beheizung erfolgt derzeit über Nachtspeicheröfen sowie Elektroheizungen.

Teilbereiche der Immobilie, insbesondere einige Bäder, wurden in den 1990er Jahren modernisiert, wodurch eine gewisse Grundsubstanz bereits vorhanden ist. Dennoch bietet das Objekt insgesamt Potenzial für eine umfassende Sanierung und individuelle Neugestaltung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage sowie einen großzügigen Schuppen, die zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Das Haus ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 800 Euro.

Dieses Anwesen richtet sich gezielt an Käufer mit Ideenreichtum und Gestaltungswillen. Ob als kreatives Wohnprojekt, zur Entwicklung mehrerer Wohneinheiten oder als einzigartiges Zuhause mit historischem Flair – hier eröffnet sich die Chance, eine Immobilie mit Geschichte in die Zukunft zu führen und ihr neues Leben einzuhauchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und landwirtschaftlich geprägten Bereichen des nahegelegenen Knoblauchslands.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht zudem eine gute Erreichbarkeit der Städte Fürth und Erlangen. Die umliegenden Grün- und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, Radfahren und weiteren Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination



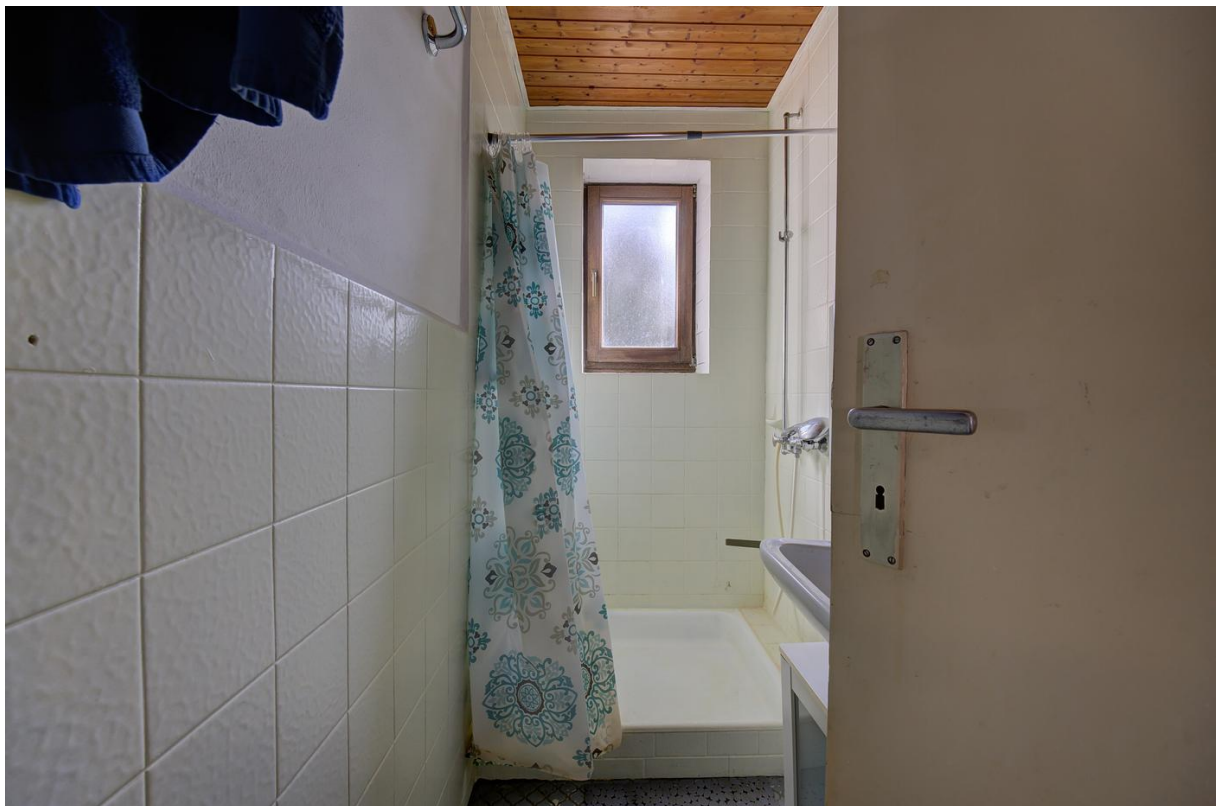
aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die Metropolregion.























Exposéplan, nicht maßstäblich



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.