



90469 Nürnberg

Mehr als vier Wände: Zuhause mit Charakter und Potential



479.000 €

Kaufpreis

146 m²

Wohnfläche

386 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	146 m²
Nutzfläche	30 m²
Grundstücksfläche	386 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1949
letzte Modernisierung	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.09.2036
Baujahr (Haus)	1949
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213,90



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- BJ: 1949
- ca. 146 m² Wohnfläche
- ca. 386 m² Grundstücksfläche
- massive Bauweise
- Gasheizung, Baujahr ca. 1991
- teilunterkellert
- Garage & Werkstatt
- großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang
- separate Küche
- Fenster (Holz) aus dem Zeitraum um 1991



Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1949 bietet ca. 146 m² Wohnfläche auf einem rund 386 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über vier Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, zwei WCs sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer, die Küche, das Badezimmer sowie ein separates WC. Durch die vorhandene Terrassentür besteht ein direkter Zugang nach außen. Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres WC.

Der teilunterkellerte Bereich bietet mit Werkstatt, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum und Heizungsraum zusätzliche praktische Flächen. Auch das Dachgeschoss schafft weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das massiv errichtete Haus verfügt über eine Gasheizung sowie eine Garage.

Insgesamt bietet die Immobilie eine klassische und funktionale Raumaufteilung sowie gute Möglichkeiten, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Besonders für Familien oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf bietet das Objekt eine interessante Grundlage.

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 Sankt-Ingbert-Straße selbst ist eine reine Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung und entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Dadurch entsteht ein sehr ruhiges Wohnumfeld ohne 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.

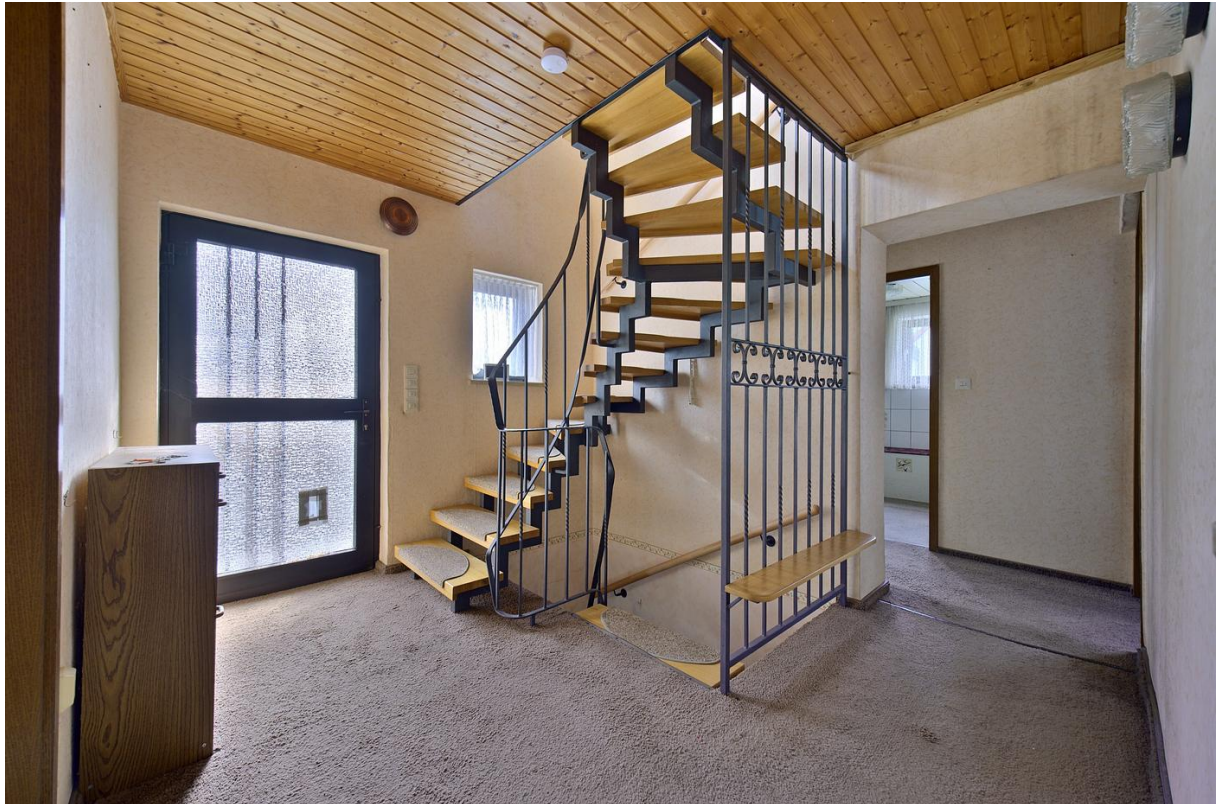




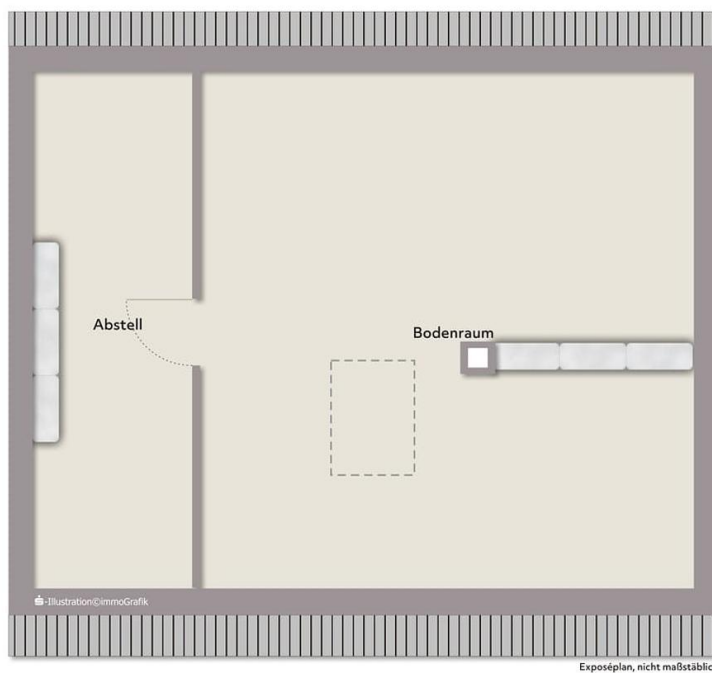
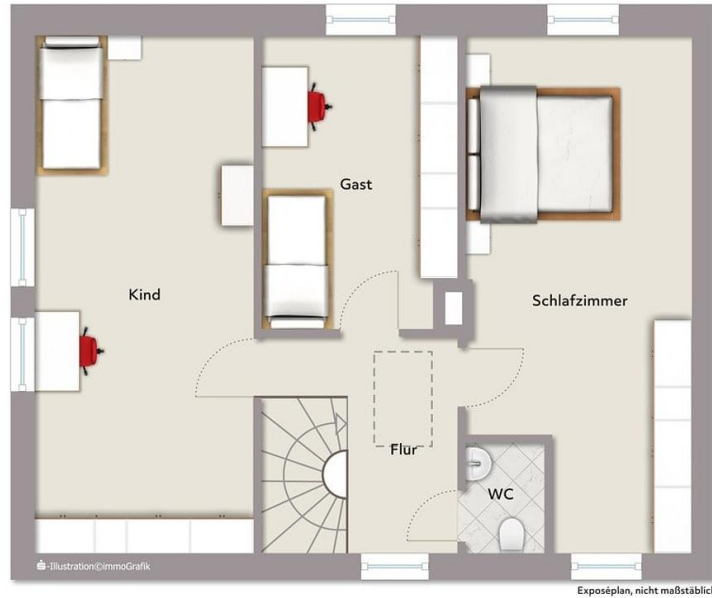














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

