



## 90475 Nürnberg

# 3-Familienhaus in Nürnberg-Altenfurt mit zwei freien Wohnungen, zwei Garagen und Carport



**799.000 €**

Kaufpreis

**207 m²**

Wohnfläche

**1096 m²**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Wohnfläche         | 207 m²   |
| Nutzfläche         | 100 m²   |
| Gesamtfläche       | 307 m²   |
| Grundstücksfläche  | 1.096 m² |
| Zimmer             | 10       |
| Badezimmer         | 4        |
| Stellplätze        | 3        |
| vermietbare Fläche | 207      |
| Wohneinheiten      | 3        |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 17.10.2025 |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 799.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 25.07.2025  |
| gültig bis           | 24.07.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1962        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 201,30      |
| Primär-Energieträger | Gas         |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1962             |
| letzte Modernisierung     | 2023             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Garage  | ✓ |
| Carport | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- für Eigennutzer und Kapitalanleger
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1962 - Bezug 1963/64 - Anbau 1989
- 3 Wohneinheiten
- 2 Garagen + Carport
- Grundstück 1.096 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung Bj. 2001
- Warmwasser über Boiler bzw. Durchlauferhitzer im 1. OG
- 2011 neue Platten ums Haus und Terrasse Erdgeschoss neu
- 2015/2016 Eingangstor, Zaun und Briefkästen neu
- 2016/2017 Eingangstüren Wohnungen neu
- 2018 Renovierung Wohnung im Dachgeschoss
- 2020 Carport neu
- 2023 Küche Erdgeschoss neu
- 2023 Vorgarten neu angelegt



## Beschreibung

Dieses geräumige 3-Familienhaus eignet sich sowohl für den Kapitalanleger als auch für den Eigennutzer. Im Haus befinden sich drei Wohneinheiten.  
Das Gebäude wurde im Jahr 1962 erbaut und 1989 mit einem Anbau erweitert.

Das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss sind sofort frei zur Nutzung, die Wohnung im 1. Obergeschoss ist vermietet.

Wohnung im Erdgeschoss mit Dachstudio:

Sie betreten die Wohnung über den Flur. Zu Ihrer Rechten befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Waschtisch, WC und Badewanne. Es folgt die Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Schreinerküche aus dem Jahr 2023, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Als nächstes gelangen Sie in das helle, großzügige Esszimmer.  
Zu Ihrer Linken gelangen Sie in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, von welchem aus Sie die großzügige, sonnige Terrasse erreichen. Ein offener Durchgang führt Sie ins gemütliche Kaminzimmer mit offenem Kamin.

Es geht weiter in den Anbau mit Schlafzimmer, welches ebenso Zugang zur Terrasse hat, einem zweiten Badezimmer, ausgestattet mit zwei Waschtischen, WC und Dusche sowie einem Kinder- oder Arbeitszimmer.

Über eine massive Holzterrasse gelangen Sie in das große Dachstudio, welches viele Möglichkeiten zur Nutzung bietet.

Die 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Sie beinhaltet ein Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, eine praktisch geschnittene Küche, ein geräumiges Esszimmer, das große, helle Wohnzimmer und ein geräumiges Schlafzimmer.  
Die Kaltmiete pro Monat für das Obergeschoss beträgt 520,-- Euro zzgl. Garage 45,-- Euro zzgl. NK 300,-- Euro.

Im Dachgeschoss finden Sie eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung. Das Badezimmer ist mit Waschtisch, WC und Badewanne ausgestattet, die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis bereits beinhaltet ist, es gibt hier auch Platz für den Essbereich. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer vervollständigen diese Wohneinheit.

Das Haus ist komplett unterkellert. Zu jeder Wohnung gehört jeweils 1 Kellerraum, die Kellerräume im Anbau sind der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Es gibt einen gemeinschaftlichen Waschkeller sowie einen Heizungskeller.

Zur Immobilie gehören zwei Garagen und ein Carport. Die Garagen sind dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss zugeordnet, der Carport ist der Dachgeschosswohnung zugeordnet. Ein praktischer Geräteraum schließt sich den Garagen an.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz zur Erholung und Möglichkeiten, seinen grünen Daumen auszuleben. Zwei Gartenhäuser und ein Gewächshaus bieten hierfür alle Möglichkeiten. Eine gemütliche Gartenlaube lädt zur Entspannung ein. Auch für Kinder gibt es viel Platz zum Spielen und Toben.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.



## Lage

---

Das zum Verkauf stehende Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage in einer Sackgasse im Stadtteil Nürnberg Altenfurt.

Der Nürnberger Stadtteil Altenfurt bietet eine gute Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Gebrauchs. Der Bäcker Beck, sowie unzählige Restaurants befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Altenfurt ist nicht nur gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, sondern zeichnet sich auch durch eine gute Anbindung an das allgemeine Verkehrsnetz aus. Die S-Bahn-Station "Fischbach" ist nur 10 Minuten Gehzeit entfernt. Außerdem ist eine Bushaltestelle nur 200 Meter entfernt. Die Autobahnanschlusstellen Nürnberg-Fischbach (A 9) und Nürnberg-Langwasser (A 6) sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen und stellen so eine schnelle Verbindung zum Autobahnnetz dar. Über die Regensburger Straße gelangt man in nur 20 Minuten in die Nürnberger Innenstadt.





































Exposéstilen, 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.