



90431 Nürnberg

Einfamilienhaus mit 2. Wohneinheit in Gaismannshof: Viel Platz für Familie, Vermietung oder Generationen



520.000 €

Kaufpreis

188 m²

Wohnfläche

456 m²

Grundstücksfläche

7

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	188 m ²
Grundstücksfläche	456 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.03.2026
gültig bis	29.03.2036
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	134,98
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche: ca. 188 m²
- Grundstücksfläche: ca. 456 m²
- Baujahr: 1959 (Aufstockung OG 1986)
- Zimmeranzahl: 7 (aufgeteilt in eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohnung)
- Heizungssystem: Öl-Zentralheizung (Baujahr 1991, letzter Tank-TÜV 2025)
- Fenstertyp: 2-fach-Isolierglasfenster (Einbau 1986)
- Dachform: Satteldach mit ausgebautem Spitzboden
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat und PVC
- Sanitärausstattung: 2 Bäder (Bad im EG im Gang gelegen und 2023 erneuert)
- Kellerart: Teilunterkellerung mit Außenzugang



Beschreibung

Sie betreten dieses gepflegte Einfamilienhaus über das einladende, gemeinschaftliche Treppenhaus. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Dreizimmerwohnung. Das Herzstück bildet hier der helle Wohnbereich, von dem aus Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den weitläufigen Garten gelangen – Ihr privater Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Das Badezimmer dieser Einheit ist über den Flur erreichbar und wurde erst 2023 modernisiert, sodass es sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Über die Treppe erreichen Sie das im Jahr 1986 aufgestockte Obergeschoss. Die dortige Vierzimmerwohnung überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen hier in allen Räumen für ein wunderbar helles und freundliches Ambiente. Ein besonderes Highlight wartet noch eine Etage höher: Vom Obergeschoss aus haben Sie direkten Zugang zum ausgebauten, großzügigen Spitzboden. Dieser bietet Ihnen fantastischen zusätzlichen Raum für Hobbys, ein Home-Office oder ein gemütliches Reich für Kinder oder Jugendliche.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet Ihnen neben dem Heizungsraum einen praktischen Hobbyraum für handwerkliche Projekte oder Freizeitaktivitäten. Besonders komfortabel ist der separate Außenzugang zum Keller.

Der liebevoll eingezäunte Garten ist eine echte Oase für Kinder und Haustiere und bietet mit seiner Gartenhütte perfekten Stauraum für Ihre Gartengeräte. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage direkt am Haus sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze, sodass Parkplatzsorgen hier ein Fremdwort sind.

Lage

Das Objekt liegt im Nürnberger Stadtteil Gaismannshof an der westlichen Stadtgrenze. Der Stadtteil ist durch eine gemischte Bebauung geprägt und bei Familien durchaus gefragt. Kindergärten und eine Grundschule sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Freizeit und Erholung im Grünen sorgt die Nähe zum Westpark sowie der Übergang in den angrenzenden Fürther Stadtwald.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Südwesttangente ist in kürzester Zeit erreichbar, wodurch Sie eine schnelle Verbindung nach Fürth, Erlangen und in das gesamte Nürnberger Stadtgebiet haben. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut abgedeckt.





















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.

