

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche-ca.: 130,00-m²
Kaufpreis: 449.000,00-EUR

Scout-ID: 158160003



Ihr Ansprechpartner:

Pinkert & Partner

Frau Claudia Steifensand

E-Mail: claudiasteifensand@gmx.de

Mobil: +49 172 7190599

Grundstücksfläche ca.: 494,00 m²
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 2
Baujahr: 1926
Bezugsfrei ab: nach Absprache
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1926 vereint historischen Charakter mit zukunftsweisendem Potenzial.

Auf einem 494 m² großen Grundstück bietet das Haus zwei eigenständige Wohnungen mit jeweils ca. 65 m² Wohnfläche – eine im Erdgeschoss, die andere im 1. Obergeschoss.

Jede der beiden Wohneinheiten verfügt über Küche, Tageslichtbadezimmer, Wohnzimmer (hell und sonnig mit Lichteinfall von zwei Seiten), Schlafzimmer, Kinderzimmer und großzügigen Flur.

Das Dachgeschoss ist bereits vollständig für den Ausbau vorbereitet: Alle nötigen Leitungen sind bereits nach oben verlegt – ideal für zusätzlichen Wohnraum oder eine dritte Wohneinheit.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, bietet aber mit Nebengebäuden und einer großzügigen Doppelgarage viel Stauraum.

Die vorhandene Sole-Wärmepumpe sorgt für eine moderne, energieeffiziente Beheizung des gesamten Hauses und ist ca. 11 bis 12 Jahre alt.

Mit gezielten Renovierungsmaßnahmen lässt sich aus dieser Immobilie ein wahres Schmuckstück gestalten.

Die Wohnungen sollten nach zeitgemäßen Vorstellungen renoviert werden.

Teilweise sind Farb- und Putzabplatzungen an der Fassade vorhanden. Diese Reparaturen bieten zugleich die Möglichkeit, das Haus optisch aufzuwerten und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dieses charmante Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve im DG ist ein echtes Liebhaberobjekt mit viel Entwicklungspotenzial. Ob Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Eigennutzung- hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung im EG wird demnächst frei, die Wohnung im 1. OG ist momentan für 450 € KM pro Monat vermietet.

Ausstattung:

- Zwei großzügige Wohnungen mit je 3 Zimmern (leicht renovierungsbedürftig)
- Dachgeschoss ausbaufähig mit bereits verlegten Leitungen
- Große Doppelgarage mit zwei Einfahrten und ohne Zwischenwand für maximale Flexibilität
- Zusätzliche Nebengebäude auf dem Grundstück – perfekt als Werkstatt, Hobbyraum oder Stauraum
- Gepflegtes Erscheinungsbild mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Energieeffiziente Beheizung durch moderne Sole-Wärmepumpe
- Gepflasterte Hofeinfahrt und hübscher Holzzaun
- Beide Wohnungen mit Einbauküchen
- Wohnung EG: Bad mit Wanne, Wohnung 1. OG: Bad mit Dusche
- Fußbodenheizung in der gesamten EG- Wohnung

Lage:

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Stadtteil Kraftshof, einer begehrten Wohnlage im Norden Nürnbergs. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Ein- und

Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen, familiären Atmosphäre.

Die verkehrsgünstige Lage nahe dem Flughafen Nürnberg sowie die Nähe zur Metro (nur 5 Minuten entfernt) machen dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv.

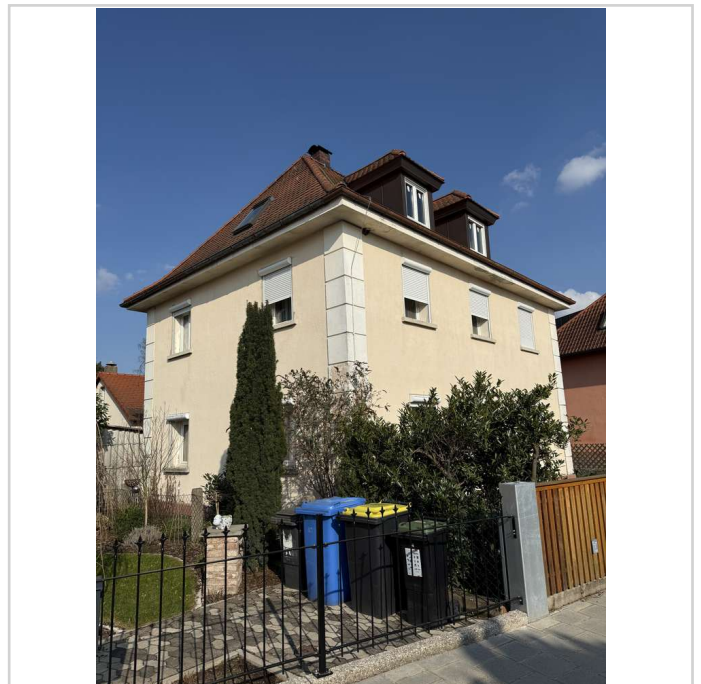
Trotz Flughafennähe bleibt die Umgebung ruhig und grün – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend genießen möchten.

Sonstiges:

Nutzen Sie die Chance und verwandeln Sie dieses Haus mit Charme in Ihr persönliches Zuhause oder ein rentables Investment!

Bitte nur Anfragen mit Rufnummernangabe!

Danke :-)



Außenansicht

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begerhrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Küche

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

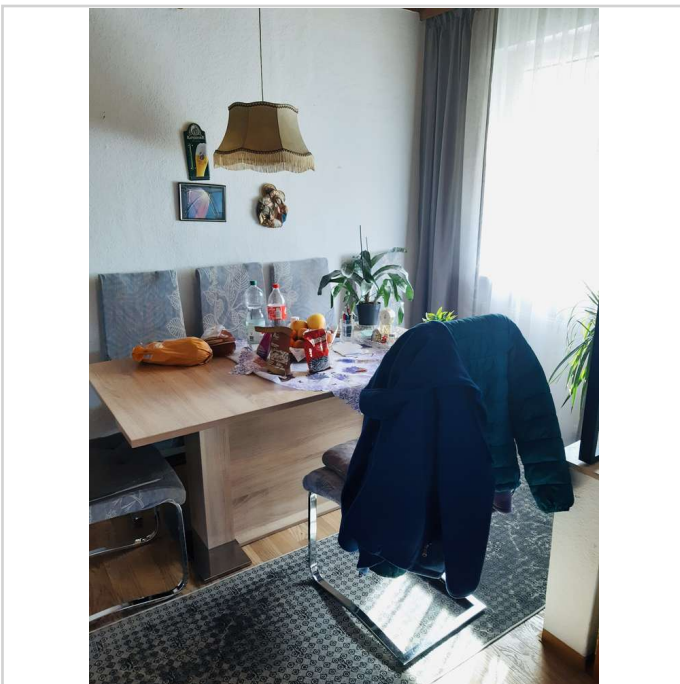
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



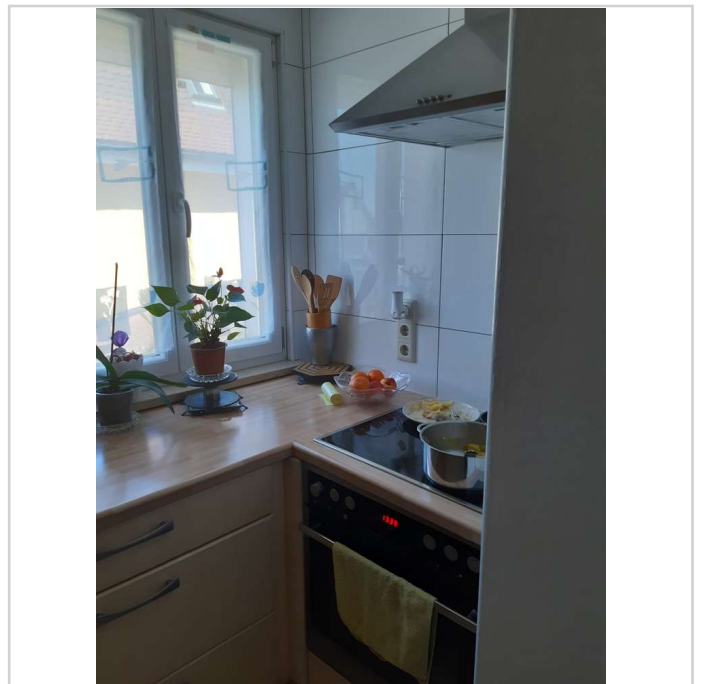
Bdezimmer



Flur



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Bad 1. OG



Garagen

Charmantes 2- Fam.- Haus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Nbg. -Kraftshof – nahe Flughafen



90427 Nürnberg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

