

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg DHH als Renovierungs-Juwel in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-286401

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **345.000 €**

90449 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	584,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine DHH als Renovierungs-Juwel in exklusiver Top-Lage sucht neuen Eigentümer, um zu altem Glanz erweckt zu werden.

Drei unschlagbare Argumente für dieses Anwesen: Lage – Lage – Lage.

Der Zugang zum Haus liegt am Wendehammer einer Sackgasse. Wie Sie auf den Bildern sehen können, liegt die DHH nicht direkt an der Straße und ist somit von der Straße nicht einzusehen.

## Ausstattung

Meine Eltern haben das Haus laufend renoviert:

>Anfang der 70er Jahre: Einbau einer Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Räumen, einschließlich Dachboden und Keller

>Anfang der 70er Jahre: WC und Dusche EG und Bad im OG neugestaltet

>Anfang der 70er Jahre: Großes Wohn- und Esszimmer im EG durch Wanddurchbruch

>In den 70er Jahren: Ausbau Dachboden

>In den 70er Jahren: Ausbau Keller

>In den 80er Jahren: Terrassen-Überdachung + elektrische Markise in den 90er Jahren erneuert

>In den 80er Jahren: Dachboden neu ausgebaut

>In den 90er Jahren: Neue Kunststofffenster und hoher Standard beim Einbruchschutz

>1996: neue VISSMANN-Ölbrenner-Heizung

>2000 und 2004: Kanal-Sanierung

>In den 2000er Jahren: Neue Heizkörper (EG, OG und DG)

>2016: Dach- und Firstsanierung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

1962 sind meine Eltern in den damaligen Neubau eingezogen.

Im Jahr 1960 hat mein Vater für das Grundstück einen Erbpachtvertrag über 99 Jahre abgeschlossen, der noch 35 Jahre, also bis 2059 gültig ist. Der Erbpachtzins (= Miete/Pacht für das Grundstück) beträgt aktuell lediglich 265 EUR im Quartal, das sind gerade einmal 1.060 EUR im Jahr.

Die Bedingungen für eine Erhöhung des Erbpachtzinses sind im Erbpachtvertrag klar geregelt. Und zwar immer nur dann, wenn der Grundstückswert um mindestens 50% gestiegen ist. Hierzu wurde in den vergangenen Jahrzehnten der offizielle Bodenrichtwert als Maßstab herangezogen.

## Lage

Ich biete mein Elternhaus in Gebersdorf zum Verkauf an.

Der begehrte Nürnberger Stadtteil Gebersdorf befindet sich im Südwesten Nürnbergs, im Städtedreieck Stein-Fürth-Nürnberg/Zentrum. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – fußläufig erreichbare Bus- und S-Bahnverbindungen – (U-Bahn im Bau) – sowie die schnelle Anbindung zur Südwest-Tangente und den Autobahnen machen diese Lage besonders attraktiv. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein weiteres Highlight ist das Naturschutzgebiet Hainberg, das nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt.

Ein weiterer Pluspunkt: Im Jahr 2025 wird die Endstation der U-Bahnlinie U3 in Gebersdorf (1 km entfernt) eröffnet. Das bedeutet, dass Sie die U-Bahn in nur 12-15 Minuten zu Fuß oder über zwei Bushaltestellen erreichen können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	381,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gebersdorf Main-Donau-Kanal

# Exposé - Galerie



Gebersdorf



Doppelhaushälfte

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung



DHH Giebel + Seite Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zur Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- bzw. Esszimmer



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Dusche - Gäste-WC - EG



Dusche - Gäste-WC - EG

# Exposé - Galerie



Treppe - Flur - Eingang



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

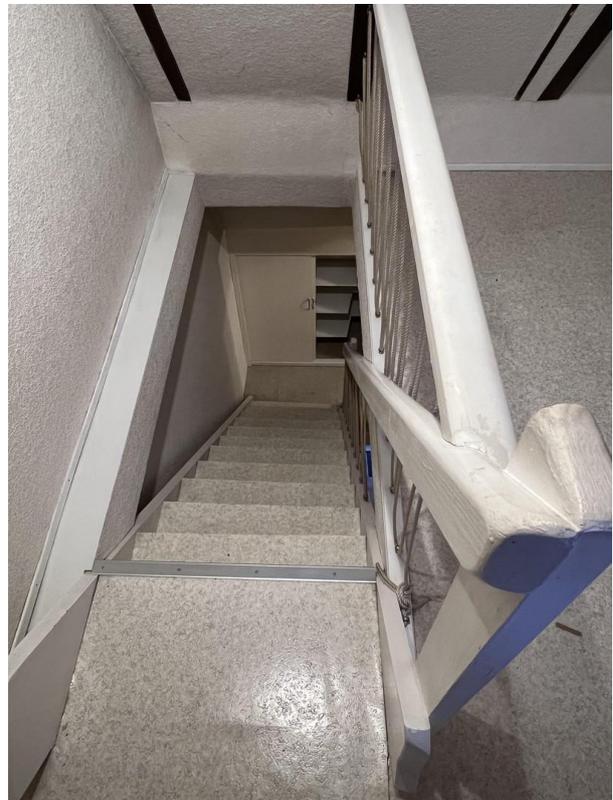
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Badewanne WC - OG



Treppe zum Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden mit Blick zum Giebel



Dachboden

# Exposé - Galerie



Treppe in den Keller



Keller Vorraum

# Exposé - Galerie



Keller Vorraum



Keller - Bar - Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller - Bar - Hobbyraum



Waschkeller

# Exposé - Galerie

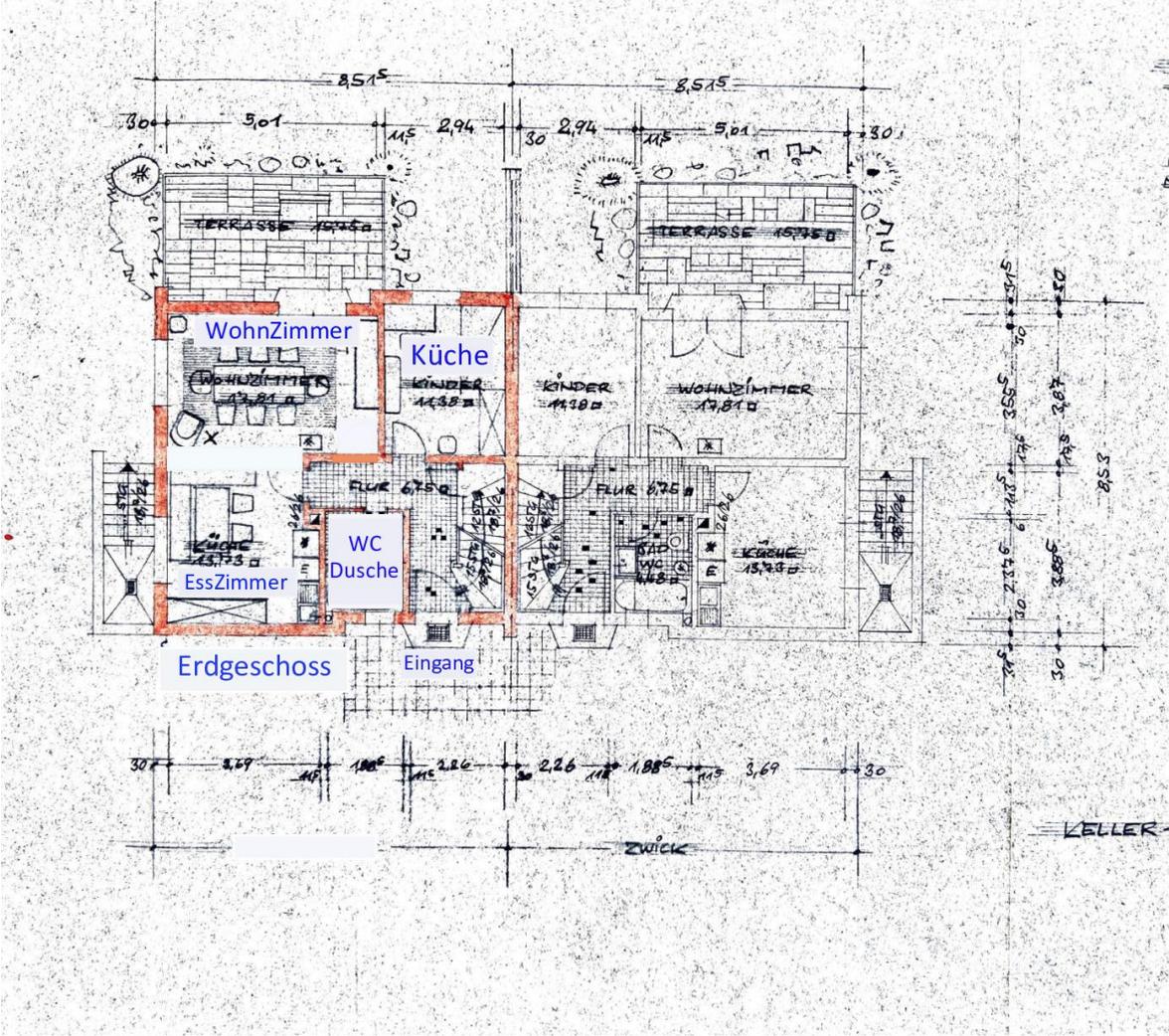


Waschkeller

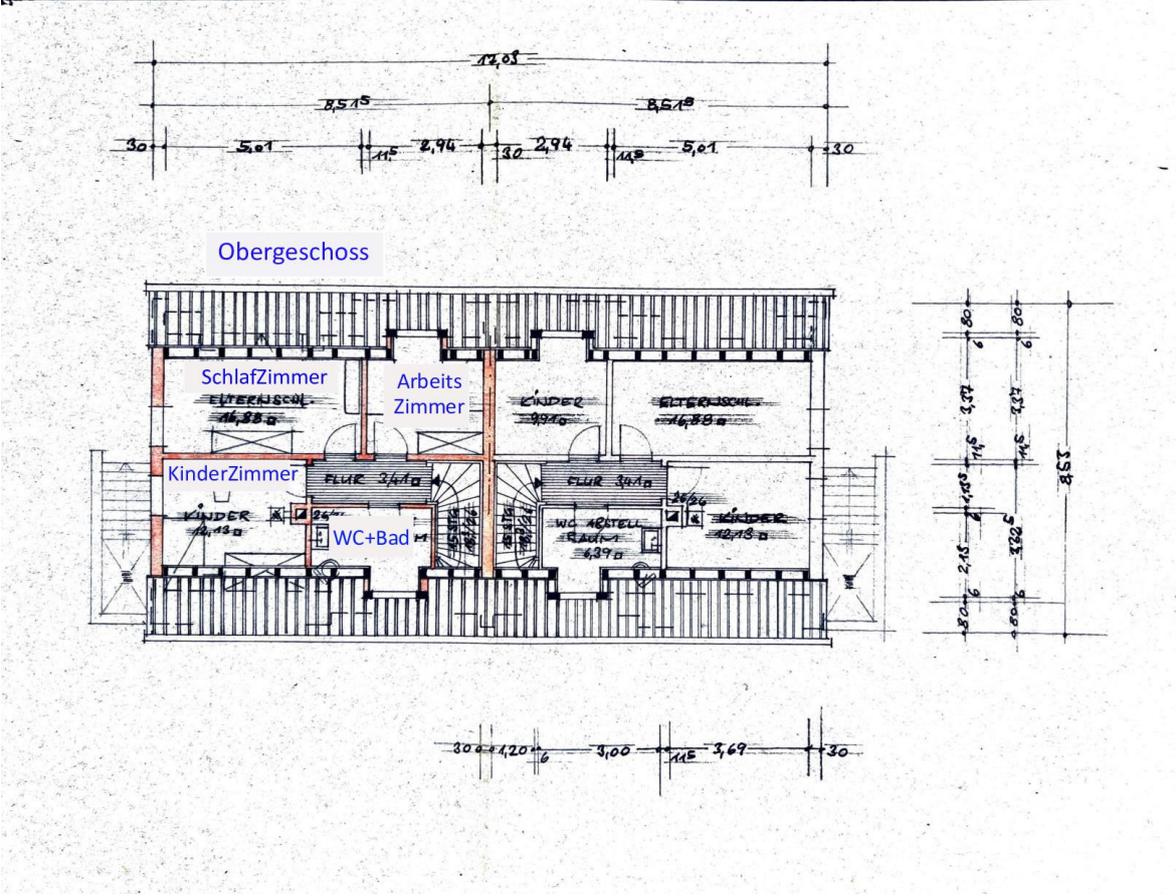


Heizungskeller

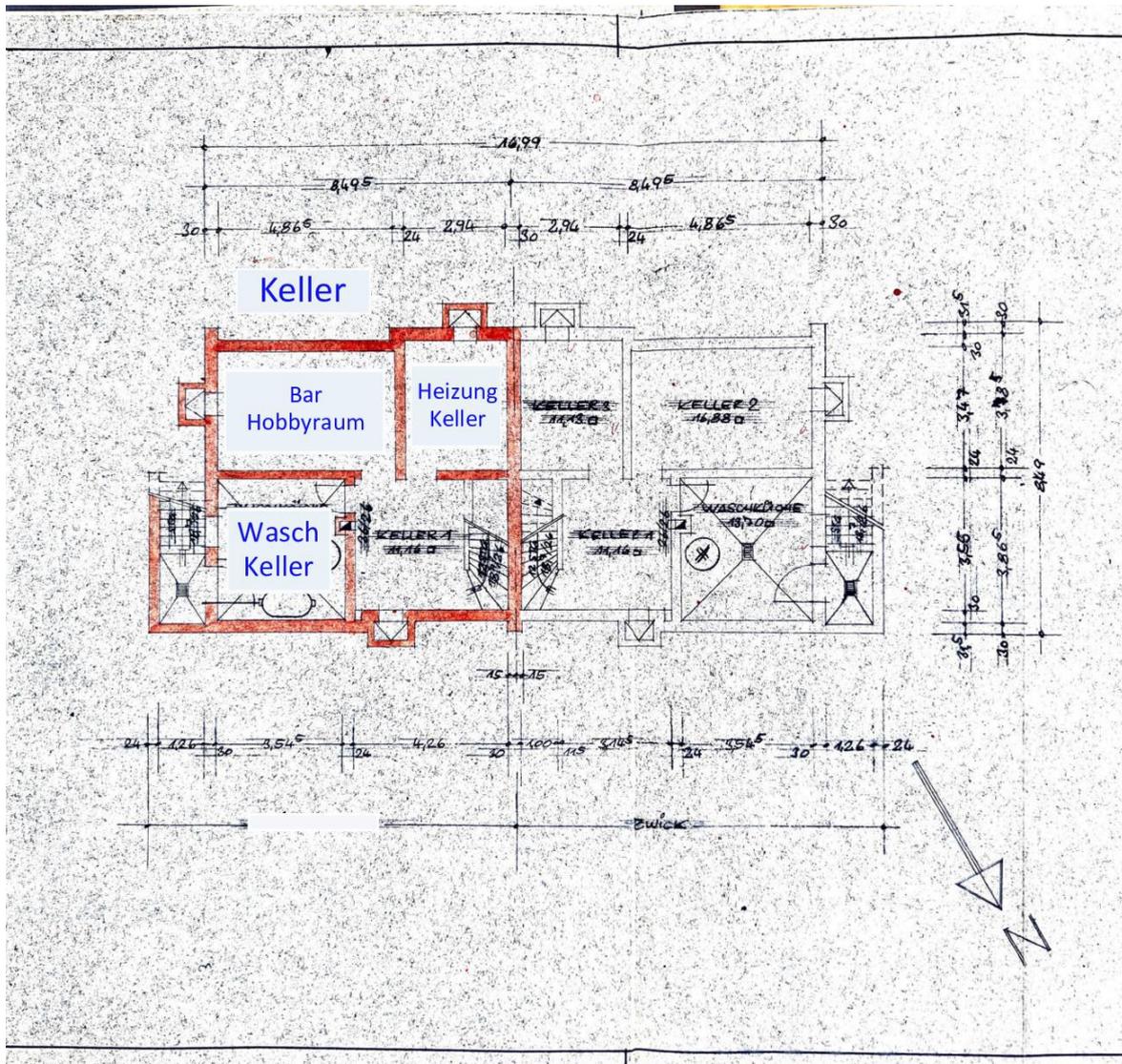
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



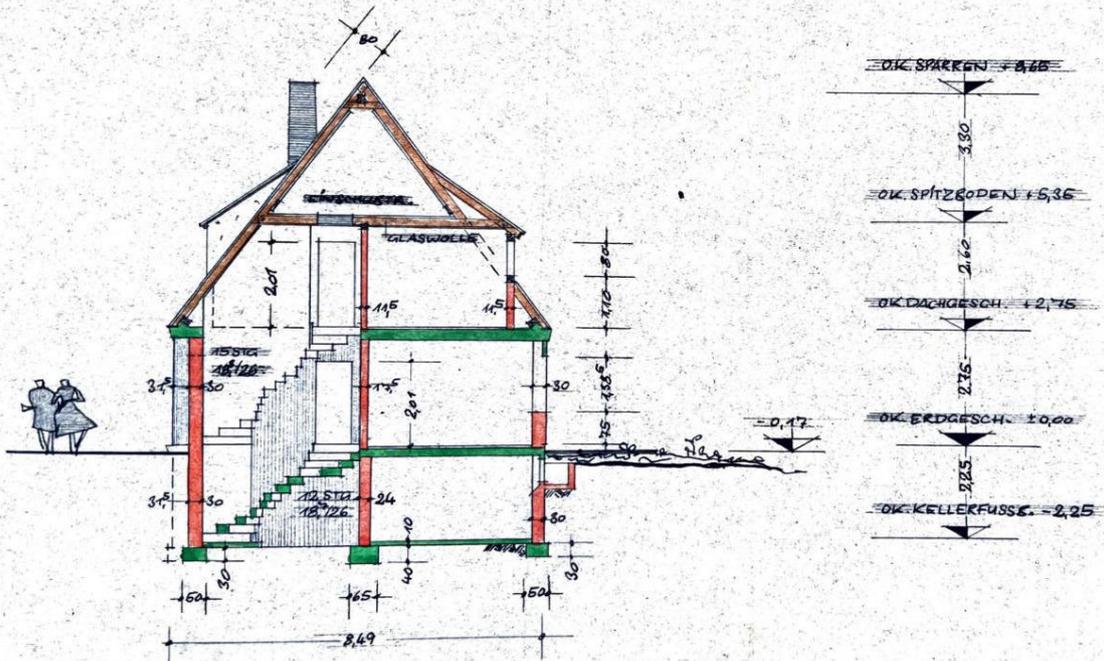
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

KEHLBAUENDACH NACH STATISCHER BERECHNUNG  
 DACHDECKUNG: EISERSCHWANZDOPPELDACH, NEIGUNG 54°  
 GESCHOSSDECKEN: STAHLBETONFERTIGTEILE  
 TREPPE: KELLER: BETONBLOCKSTUFEN MIT KANTENSCHUTZ  
 ERDGESCH.: WEICHHOLZ, AUFRITTE: HARTHOLZ

SCH



MAUERWERK NACH DIN 105, 106 UND 18151 IN MÖRTELGRUPPE II  
 FUNDAMENTE L 80

# Exposé - Grundrisse

Zimmer	Wohnfläche
Flur EG	4,7 m <sup>2</sup>
Küche EG	10,0 m <sup>2</sup>
WC + Dusche EG	3,8 m <sup>2</sup>
Wohn- und Esszimmer EG	31,5 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG:</b>	<b>49,9 m<sup>2</sup></b>
Flur OG	4,8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer OG	14,0 m <sup>2</sup>
WC + Bad OG	4,6 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer OG	9,6 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer OG	7,9 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG:</b>	<b>40,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche EG + OG:</b>	<b>90,7 m<sup>2</sup></b>
Terrasse überdacht (50%):	12,2 m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>	<b>102,9 m<sup>2</sup></b>
Dachboden:	14,6 m <sup>2</sup>
<b>SUMME:</b>	<b>117,5 m<sup>2</sup></b>

Bei der Berechnung der Wohnfläche im OG und im Dachgeschoss wurde die Dachschräge wie folgt berücksichtigt:

Höhe 1m bis 2m zu 50% und Höhe kleiner 1m zu 0%