

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Wohnen in ruhiger Lage direkt am Marienbergpark



Objekt-Nr. OM-407723

Reihenendhaus

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:
Spatschinski Stanislaw

Hermann-Strebel-Str. 11
90411 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	519,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	158,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	260,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Solar		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer Seitenstraße, die nur von Anliegern befahren wird. Eigener Zugang zum Park durch den Garten. Innen ist das Haus vollständig renoviert. Erdgeschoß, Keller und Feuchträume verflies. Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen und in der Sauna. Sauna geht bis 110°C. Garage und immer genügend Parkplätze direkt vor dem Haus vorhanden. Großer Keller (Garage unterkellert). Solarthermieanlage 10m², normal braucht man kein Gas zwischen Mai und September. Gasheizung von 2021. Leistungsstarke nagelneue PV-Anlage mit 15,8 kWp und 10kWh Speicher, daher extrem kleiner Stromverbrauch (nur im Winter). Dach neu gedämmt (min. 20cm Dämmschicht), Innendämmung in den Aussenwänden original. Kamin kann einfach gegen einen wasserführenden Kamin ausgetauscht werden, um Energiekosten weiter zu senken.

Intelligente Wallbox mit Solar Laden Funktion. Dach ausgebaut als eine komplett energetisch abgetrennte Wohneinheit 40m² mit eigenen Energie- und Wasserzählern. Fenster und Außentür noch original. Beide Küchen mit Einbauküche, sonst teilmöbliert.

Durch die komplette Abtrennung der 40m² Anliegerwohnung im Dachgeschoß kann man diese gut auf Tagesbasis an bis zu 4 Personen vermieten, aktuelle Preise bei Airbnb liegen bei 100€/Tag normal und bei über 150 €/Tag bei Events (Messtage, Christkindlesmarkt etc.)

Alternativ kann man das Haus als Anlagemöglichkeit nutzen und an 4 Parteien (Studenten etc.) vermieten, eine 3-er WG der Premiumklasse auf den ersten beiden Etagen plus die Anliegerwohnung (z.B. Hausmeisterwohnung), was ebenfalls eine gute Rendite verspricht.

Die Grundrisse sind nicht ganz aktuell (Gaube, Türposition etc.)

Obergeschoss (Anliegerwohnung) ist noch nicht ganz fertig, daher noch keine Bilder.

Bezugsfrei.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

U-Bahnstation in 750 m, Busstation in 350 m, Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Edeka, Ebl, Aldi in wenigen Gehminuten erreichbar. Mercado Einkaufszentrum ca. 1 km entfernt. Kaum Verkehr auf der anliegenden Straße. Aus dem Garten führt ein direkter Pfad in den Park.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

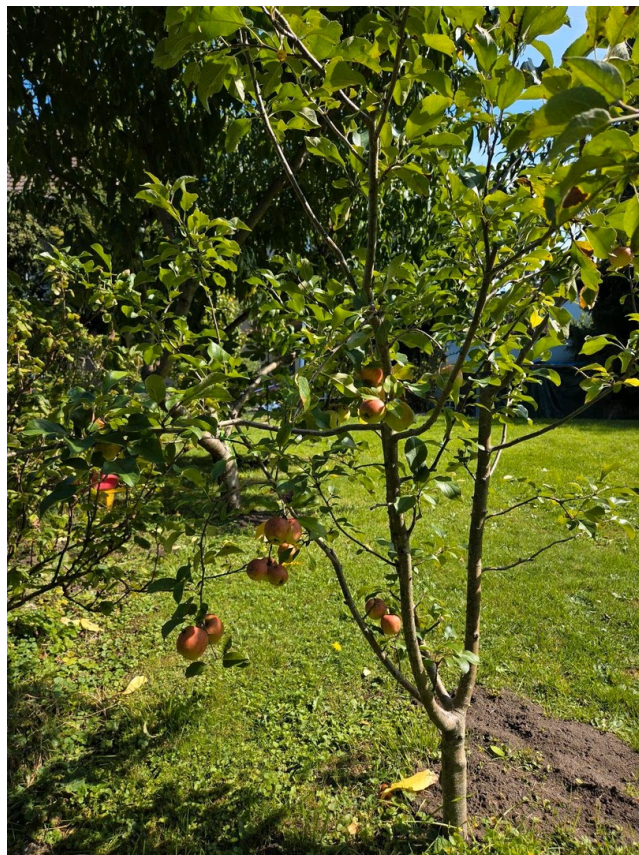
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



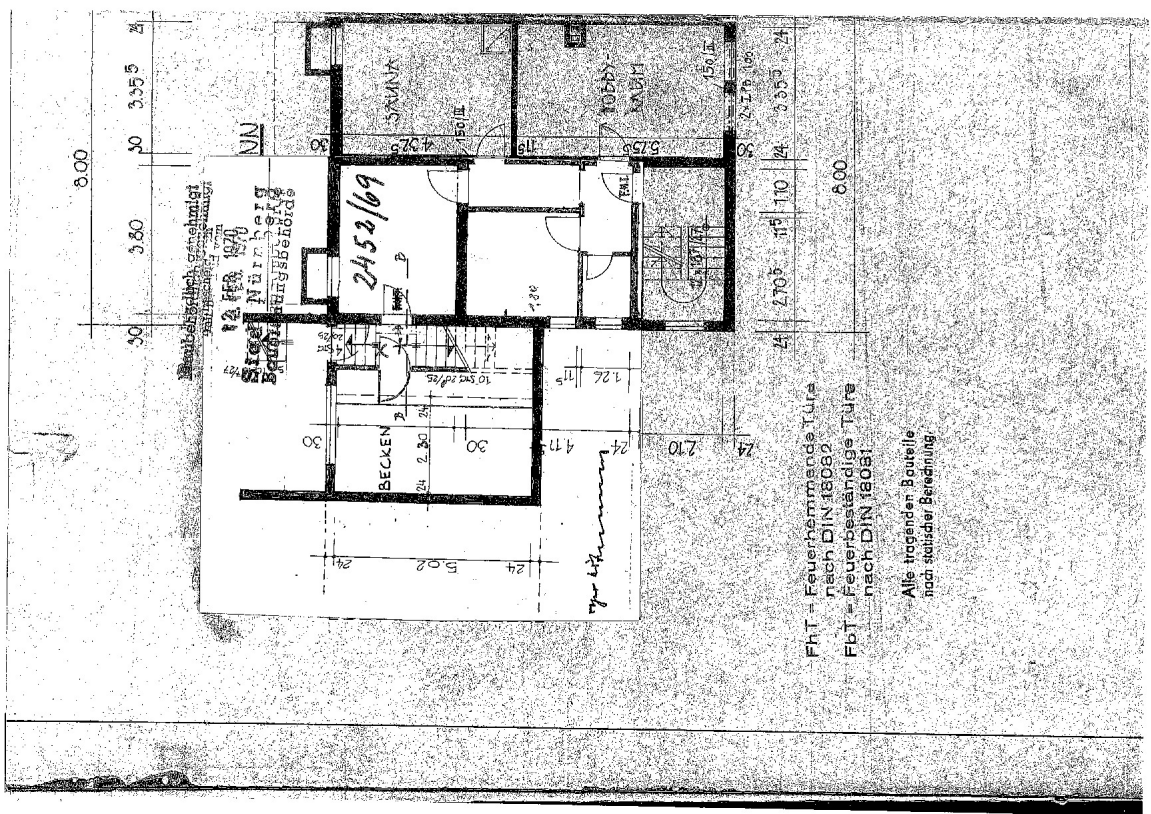
Exposé - Galerie



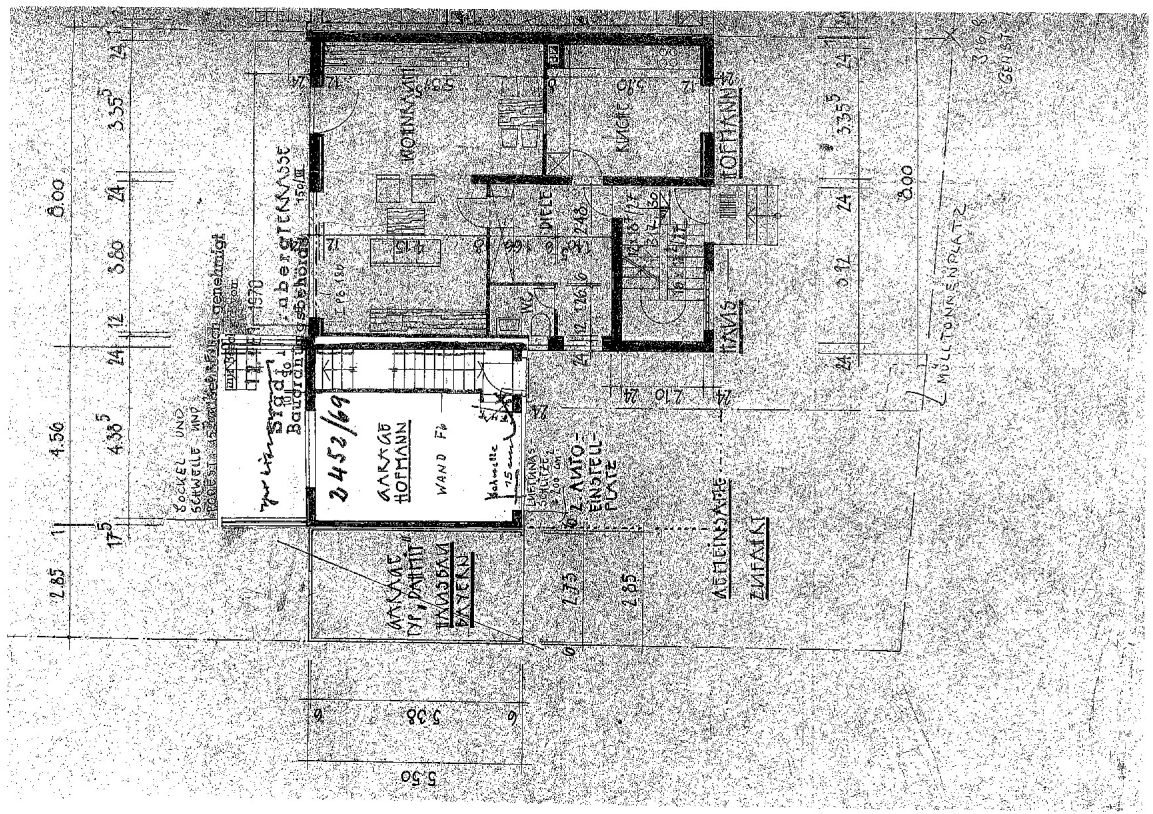
Exposé - Galerie



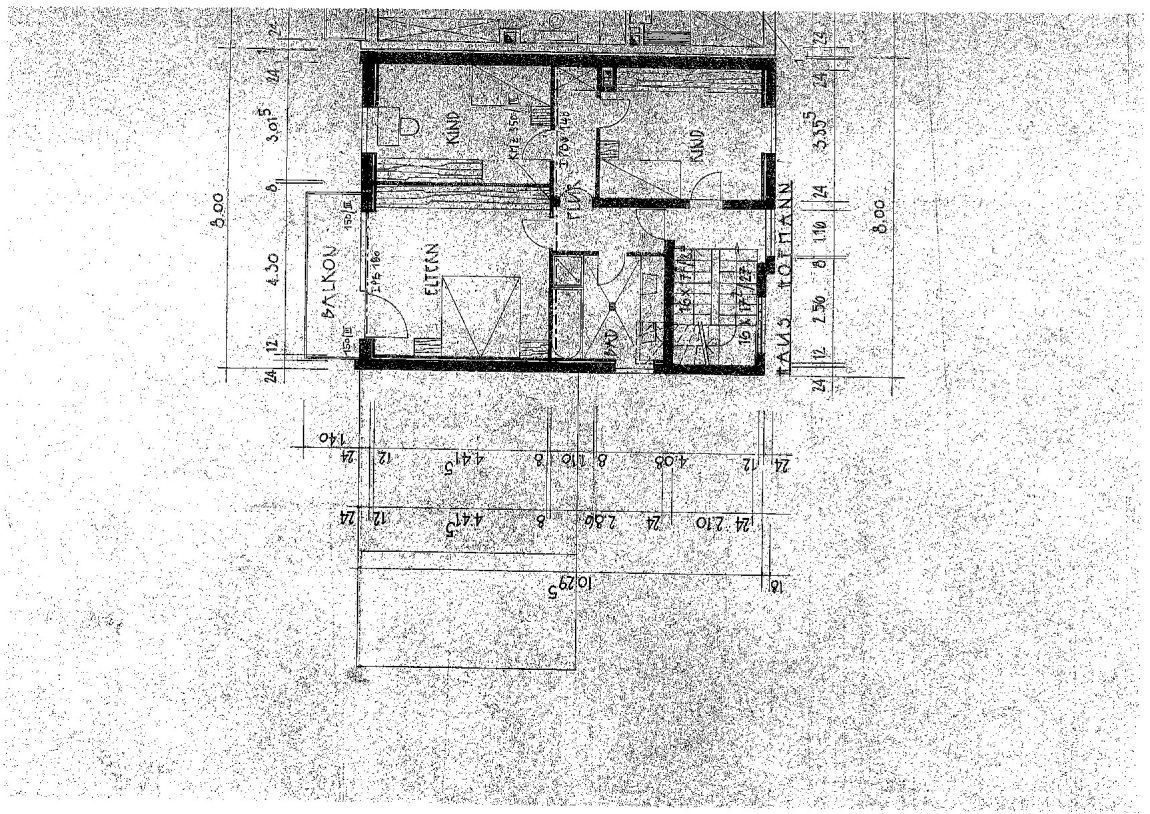
Exposé - Grundrisse



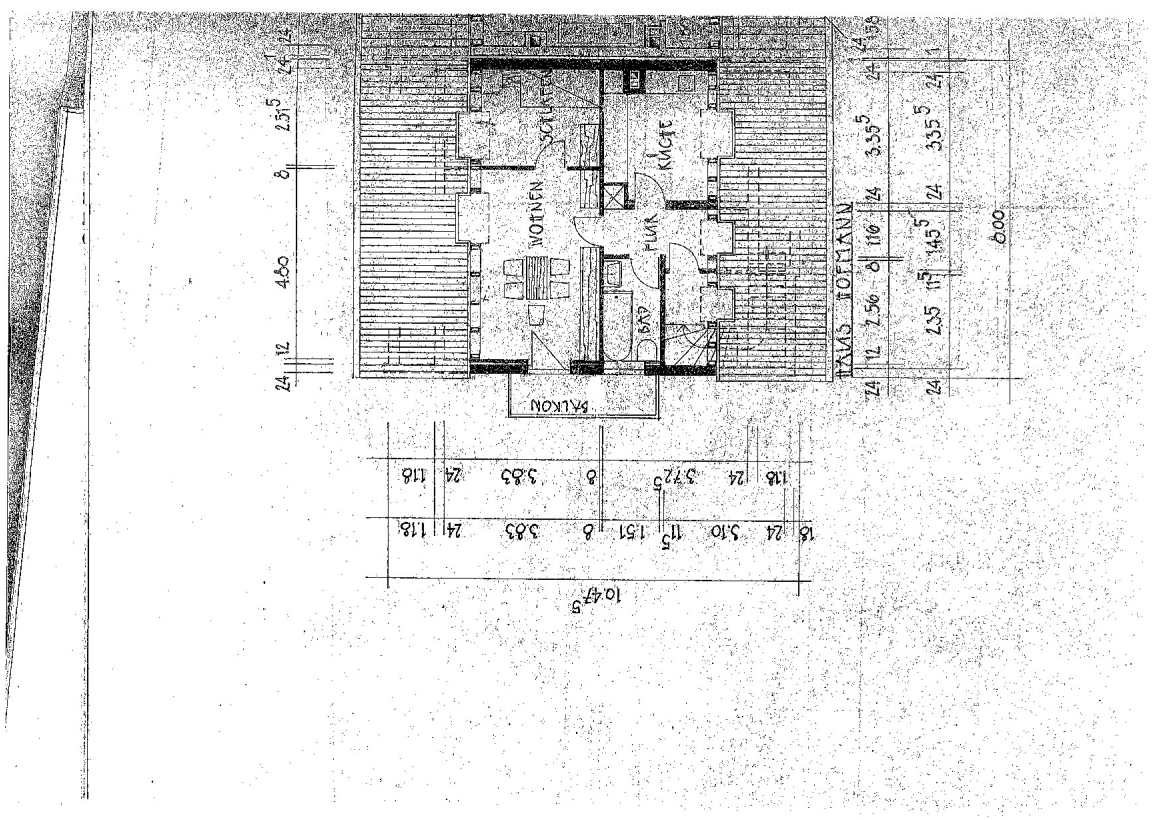
Exposé - Grundrisse



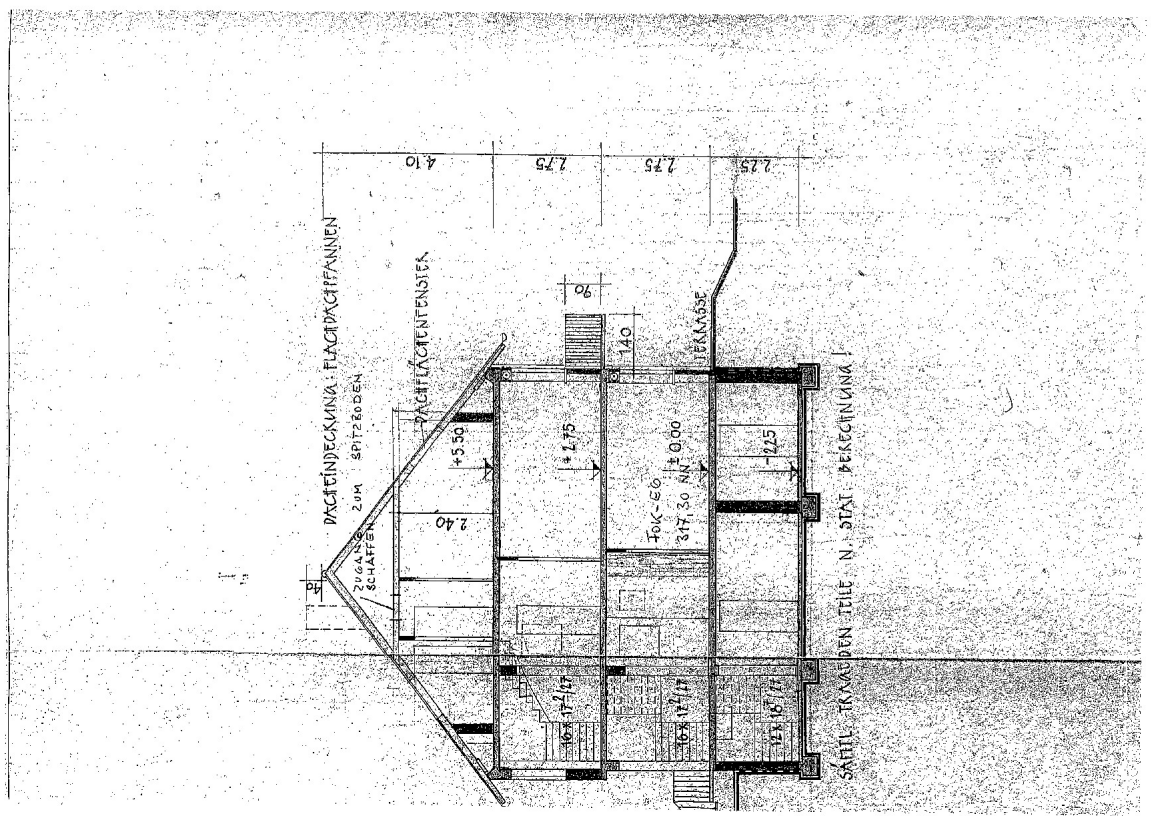
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

BAUVERGESSERHEITUNG Bauverhaben: Kitzberg, Hermann - Strebel - Straße Bauherr: Karlmann und Theo Hofmann, Kitzberg, Georg - Richter - Straße 25	
Baugrunderlage: Baustoffe u. Konstruktion:	Das Grundstück ist frei, Grundwasser in größerer Tiefe, keine wiederverwendbaren Bauteile. KSV im Keller, aussonst. HZ, Stahlbetondeckungsdecken, Dachneigung 38 Grad mit Flachdachsystem.
Maßnahmen: a) für den Wärmeschutz b) für den Schallschutz	nach DIN 4108 nach DIN 4109
Behandlung: a) der Außenwände b) der Innenwände c) der Decken	2-lagiger Kalkputz Innendutz gestrich Innendutz gestrich schwimmender Betonestrich mit PVC-Kies Einbaufenster mit Isolierverglasung
Fußböden: Fenster: Türen: Treppen (Baustoffe u. Konstruktion): Versäuerungsanordnungen: Abwasserbeseitigung: Installationsobjekte:	Einbaufenster mit Isolierverglasung Furnierte Türen u. glatte Sperrholztüren 60x110 Stahlbetondeckungsdecken mit Kunststoffbelag Licht u. Kraftstrom, Gas einstell. Wasser nach DIN 1986, Anschluss an 200l. Straßenkanal 2 Kucheneinbaubehälter, 5 Wäscheküchen, 2 Kucheneinbaubehälter, 4 Spülkabinen 2 Elektroherde
Schallanordnungen: Lärmschutteinrichtungen: Abwasser, Abwasserische Anlagen, Wasserversorgung, sonstiges	Nachströmabschneidung Maschinenschall, Außenanlagen werden durch Schalldämmung geschützt Barrierefreiheit, Einbaubehälter in Küche, Bad und Flur, kleine Einbaubehälter
Kitzberg, den 24. März 1969 Dr. K. Kitzberg Bauherr	HAUSBAU BAYERN Dr. K. Kitzberg 80 Nürnberg Dr. K. Kitzberg Bauherr
Prüfungsvermerk der Verwaltungsbüro: Die vorstehende Baugrunderlage wurde mit dem Kartenvoranschlag und den gezeichneten Plänen verglichen. Abweichungen wurden - keine - festgestellt.	
..... den 1969 Verwaltungsbüro	

Exposé - Grundrisse

Kohlfl. Koberberechnung

es Reihensackhaus-Neubaus in Nürnberg an der Hermann-Straße
außer: Mariame und Theo Hornmann, Nürnberg, Georg-Buchner-Str. 65
auf Familienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$4,15 \times 7,35^5 + 1,44^5 \times 3,35^5 - 0,35^5 \times 0,24$	=	35,45 qm
Küche	$3,35^5 \times 3,90^5 - 0,80 \times 0,40$	=	12,84 qm
Welle	$2,48 \times 3,12^5 + 1,32 \times 1,40^5$	=	9,80 qm
WC	$1,26 \times 1,66$	=	2,09 qm
			59,98 qm
	(59,10) %		20

Parterre:

Wohnzimmer	$4,15 \times 4,30$	=	17,85 qm
Kinderzimmer	$4,15 \times 3,015$	=	12,51 qm
Kinderzimmer	$3,35^5 \times 4,08 - 0,60 \times 0,40$	=	12,44 qm
Kid	$2,56 \times 2,86$	=	7,32 qm
Für	$3,35^5 \times 1,10 + 2,86 \times 1,16$	=	7,27 qm
Balkon	$4,10 \times 1,40 : 4$	=	1,43 qm
			61,75 qm
	(59,30) %		20

Dachgeschoss und Obergeschoss

= 121,73 qm

1. 0,75 % für Putz
(Anm.: Da 3/4 der Wandflächen aus Gipskarton bzw. Gips-
platten besteht, die sofort streichfähig sind,
wurde nur 1/4 des üblichen Abschlags von 3 %
für Verputz abgesetzt.)

Gesamtfläche der Hauptwohnung:

120,82 qm

Verrechnung:

zu Hauptwohnung für zentralisierte mit
verschiedenen Plätzen abgelegt ist, welches bei
der dem Hauptwohnung 30 %

0,27

118,08 qm

FRN
5,16
5,16

Exposé - Grundrisse

Berechnung des ungebauten Raumes

des Reiheneckhaus-Nachbaus in Nürnberg, Hermann-Strabel-Straße.
 Bauherr: Marianne und Theo Hofmann, Nürnberg, Georg-Buchner-Str. 65

Einfamilienhaus mit Einfamilienwohnung im Dachgeschoss und Garage

1. Wohnhaus

Keller	$10,295 \times 8,00 \times 2,25$	= 185,510 cbm
Erstes Gesch.	$10,295 \times 8,00 \times 2,75$	= 226,490 cbm
Zweites Gesch.	$10,295 \times 8,00 \times 2,75 +$ $5,50 \times 2,75 \times 0,18$	= 226,490 cbm
Dachgeschoss	$8,00 \times 2,56 \times 4,475 +$ $2 \times 8,00 \times 1,90 \times 1,60$ $2 \times 1/3 \times 1,18 \times 1,00 \times$ $8,00 + 1/3 \times 4,60 \times 1,54 \times$ $8,00$	= 272,000 cbm
		= 140,288 cbm
		= 12,583 cbm
		792,881 cbm

2. Garage

	$4,56 \times 5,50 \times 2,26$	= 56,630 cbm
--	--------------------------------	--------------

Nürnberg, den 17. März 1969

Der Bauherr:

M. Hofmann

HAUSBAU BAYERN
 Dr. Koch, Wohn- u. Siedlungs- u. Kfz.
 85 Nürnberg, Georg-Buchner-Str. 22

Koch