

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Reihenendhaus in absoluter Bestlage von Nürnberg mit Potential



Objekt-Nr. OM-418697

Reihenendhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Mona Lisa Müller

90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	334,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	117,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs befindet sich dieses Reihenendhaus mit großem Potenzial für Eigennutzer.

Die Klausenburger Straße 77 steht für ruhiges Wohnen, gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur.

Das Haus bietet eine solide Grundsubstanz und die ideale Basis, um durch eine umfassende Sanierung ein modernes, individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Durch die Endhauslage profitieren Sie von mehr Privatsphäre, zusätzlichem Lichteinfall und einem angenehmen Wohngefühl.

Sanierungsbedarf

Am Objekt sind umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einzuplanen, u. a.:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Neue Wasserleitungen
- Neue Stromleitungen
- evtl. Austausch von Fenster
- Austausch Rolläden
- Sanierung des Garagendachs
- Optional: Dachsanierung des Wohnhauses
- Optional: entfernen der Fassadenplatten

Sanierungsaufwand kostet schätzungsweise 200.000 €.

Der Eigentümer behält sich vor, bei entsprechender Nachfrage ein Angebotsverfahren durchzuführen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Energieausweis wird noch erstellt.

Aktuell wird das Haus von den Eigentümern noch bewohnt.

Daher sind aktuell Besichtigungstermine nur eingeschränkt möglich!

Lage

Die Lage zählt zu den besten Wohnadressen Nürnbergs:

- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Ruhiges, grünes Wohnumfeld

- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Hohe und stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien

Eine Lage, die langfristige Wertstabilität und Wertsteigerung verspricht

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

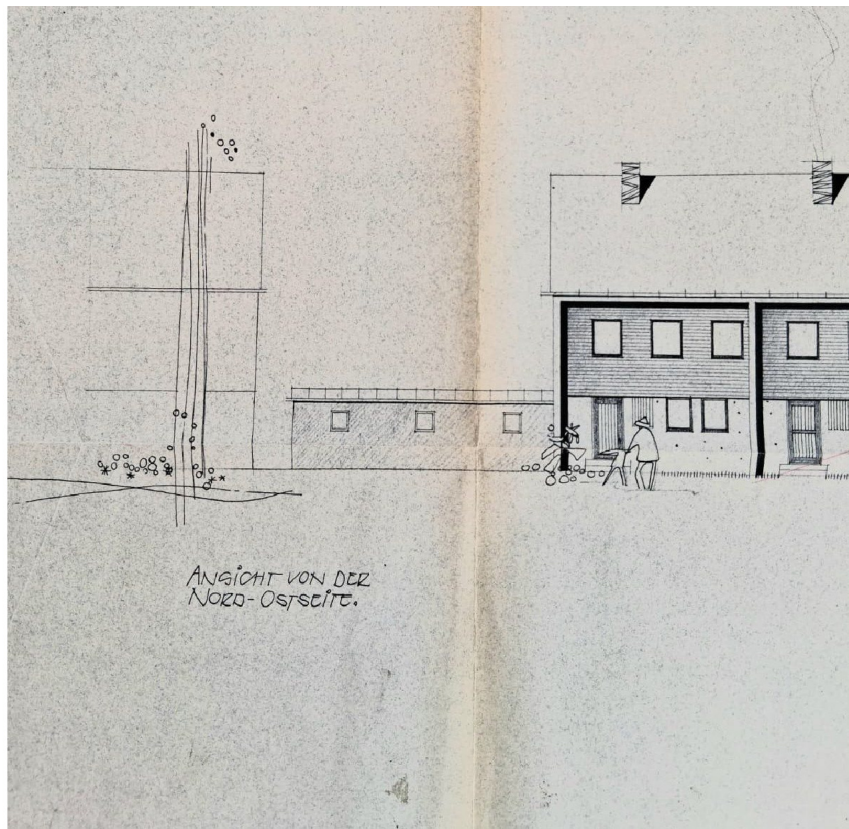


Haus hinten

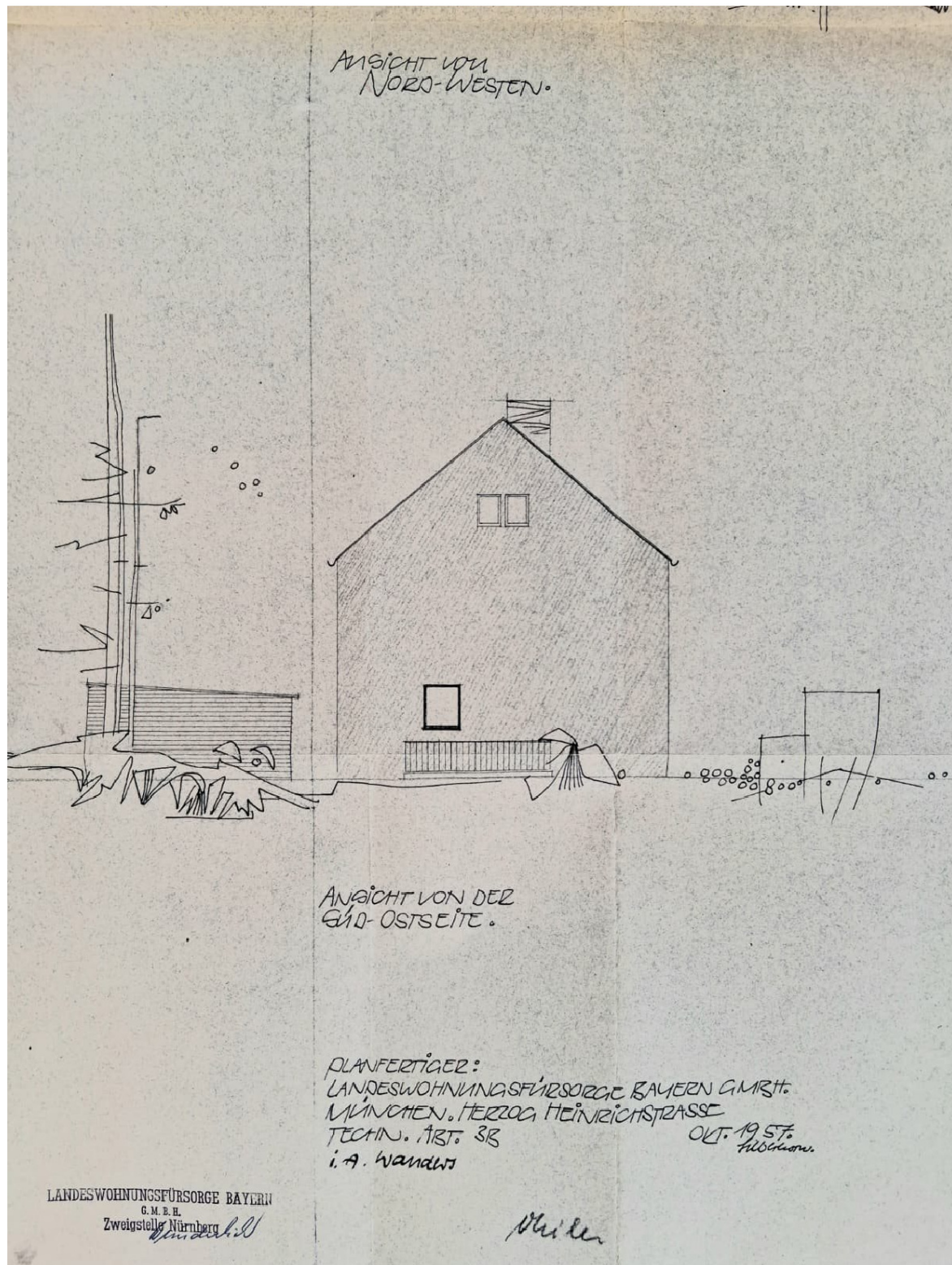


Haus seitlich

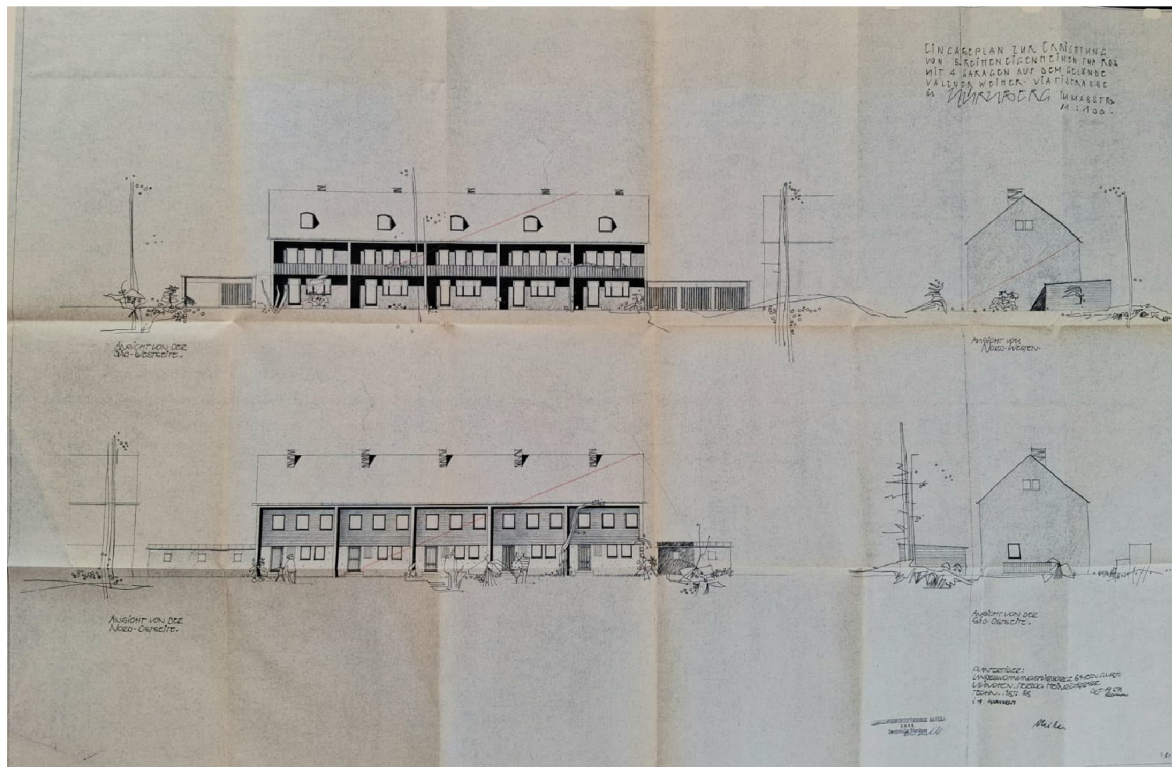
Exposé - Grundrisse



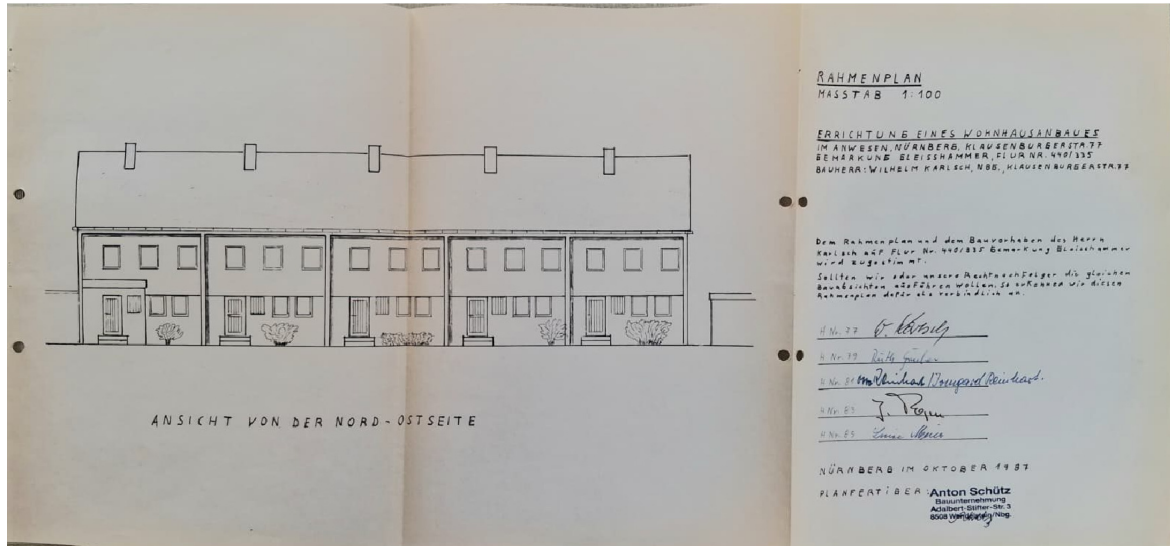
Exposé - Grundrisse



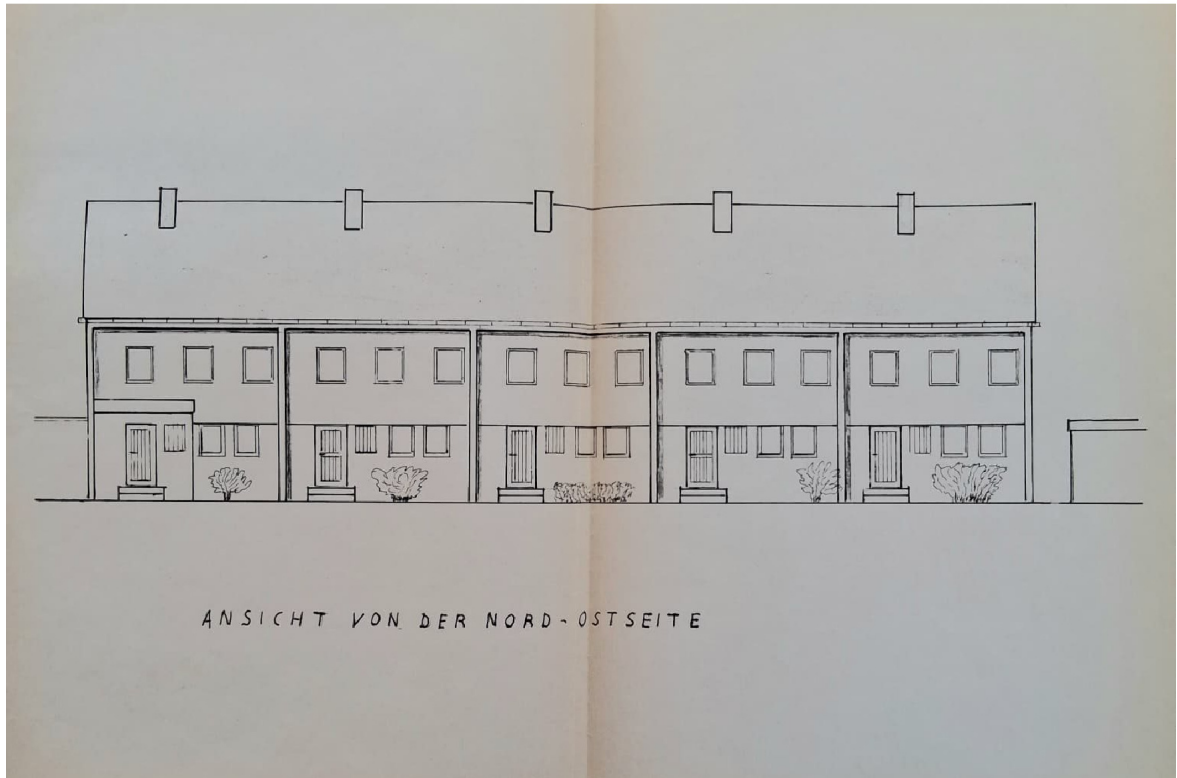
Exposé - Grundrisse



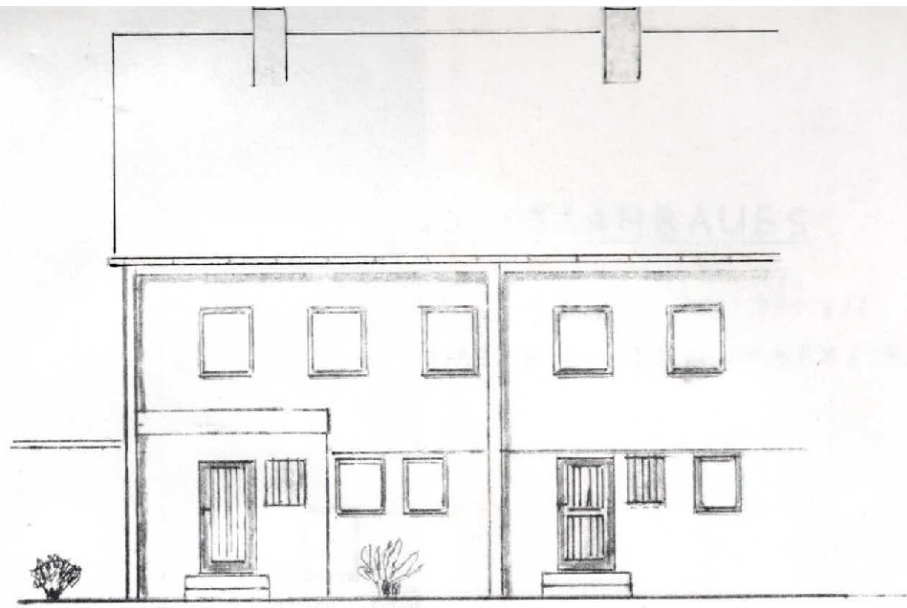
Exposé - Grundrisse



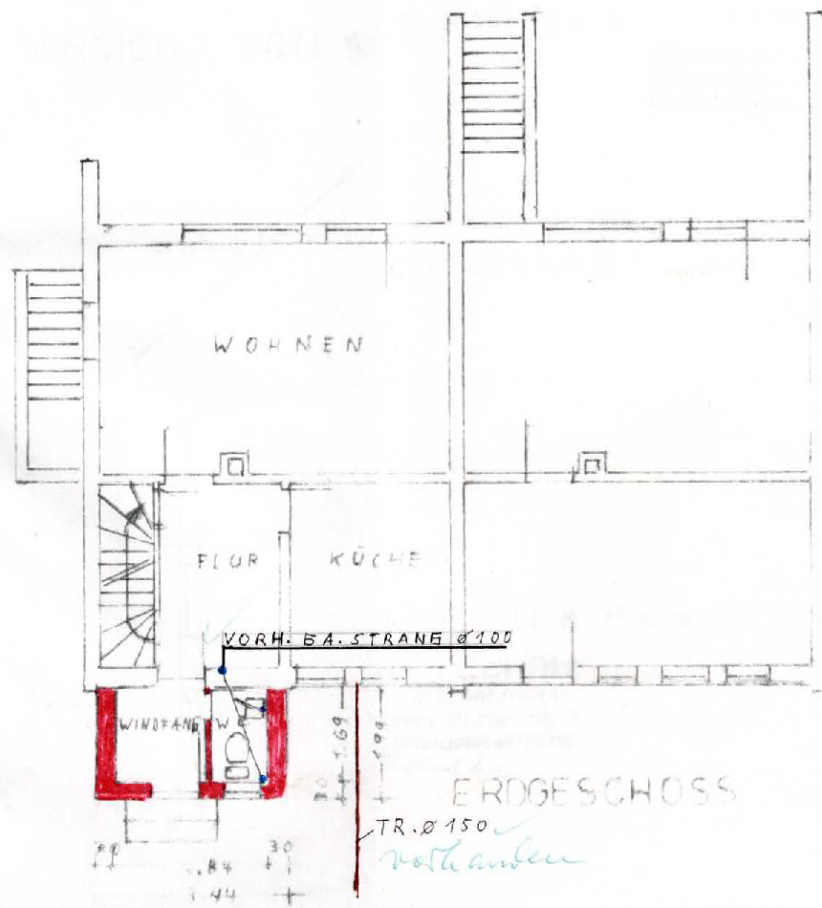
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



ANSICHT VON NORD-OSTEN



Exposé - Grundrisse

ERRICHTUNG EINES WOHNUNGSANBAUES

IM ANWESEN NÜRNBERG, KLAUSENBURGERSTR. 77
BEMARKUNG BLEISSHAMMER FLUR NR. 440/335, 440/336

BAUHERR: WILHELM KARLSCH, NBE, KLAUSENBURGERSTR. 77

MASSSTAB 1:100

ENTWÄSSERUNGSPLAN

Entwässerungsamt

geprüft

9. NOV. 1937

Entwässerungsamtlich genehmigt
mit Bescheid vom

DER BAUHERR: 12. NOV. 1937

Stadt Nürnberg

Referat Stadtentwässerung

Abt. Grundstücksentwässerung

DIE NACHBARN:

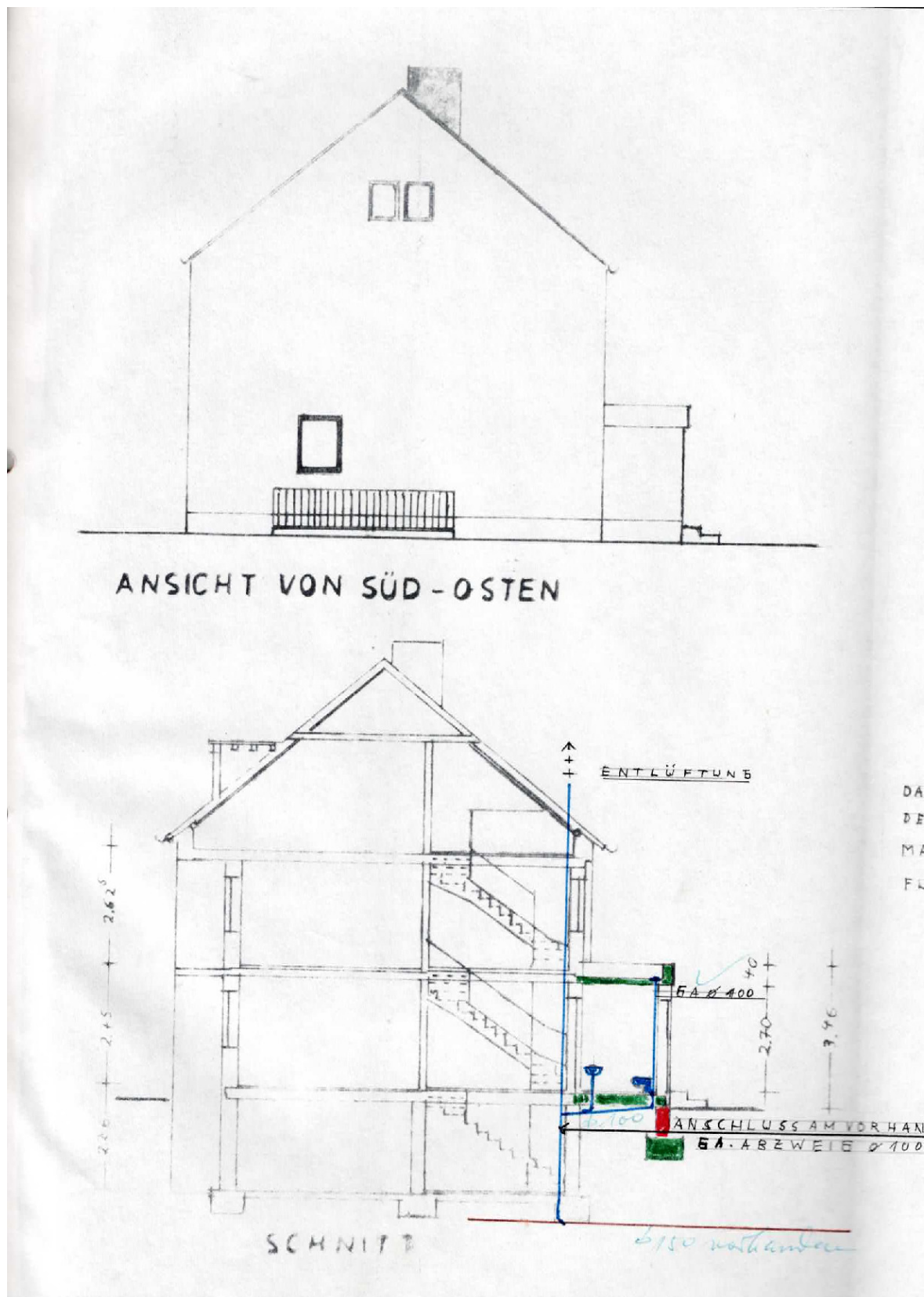
WENDELSTEIN IM AUGUST 1937

Anton Schütz

Bauunternehmung
Adalbert-Stifter-Str. 9
8508 Wendelstein/Nbg.

Schütz

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ERRICHTUNG EINES WOHNUNGSANBAUES

IM ANWETZEN NÜRNBERG, KLAUSENBURGERSTR. 77
GEMARKUNG ELETSSHAMMER FLUR NR. 440/335, 440/336

BAUHERR: WILHELM KARLSCH, NBS, KLAUSENBURGERSTR. 77

MASSTAB 1:100

ENTWÄSSERUNGSPLAN

ACH: FLACHDACH

DECKE: STAHLBETONPLATTE

MAUERWERK: PORDTON 30CM

UNDAMENT: B15

DER BAUHERR:

Entwässerungssamtlich genehmigt
mit Bescheid vom

12. NOV. 1987

Stadt Nürnberg
Hauptamt-Stadtentwässerung
Abt. Grundstücksentwässerung

DIE NACHBARN:

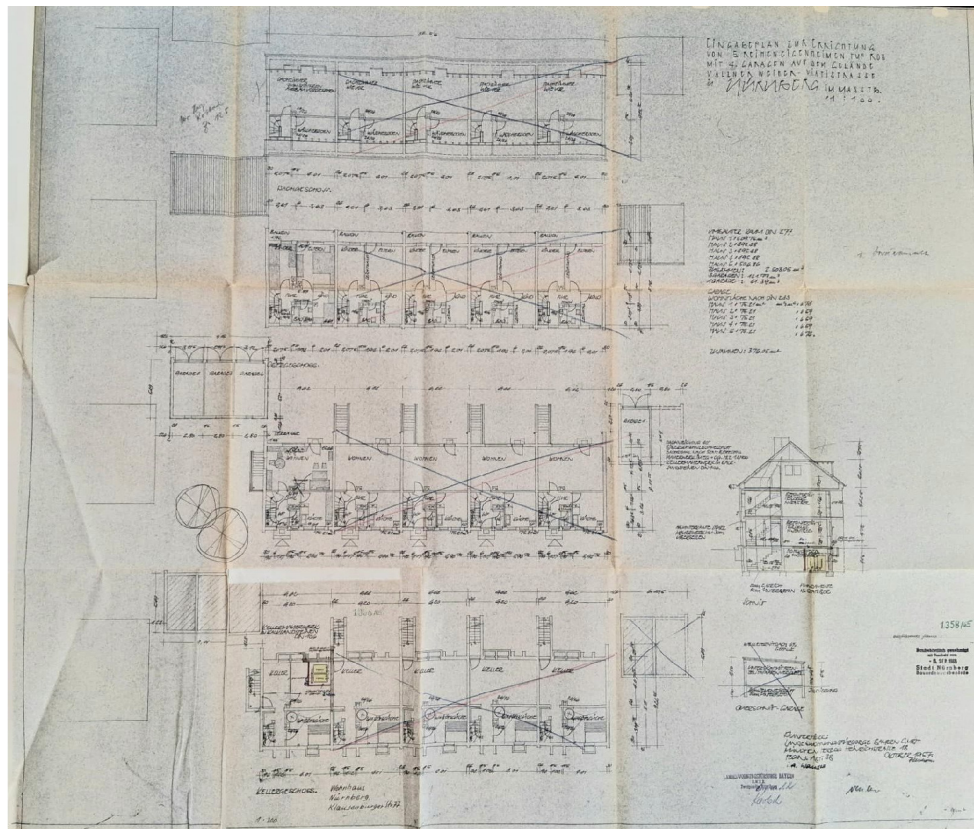
WENDELSTEIN IM AUGUST 1987

Anton Schütz
Bauunternehmung
Adalbert-Stifter-Str. 3
8508 Wendelstein/Nbg.

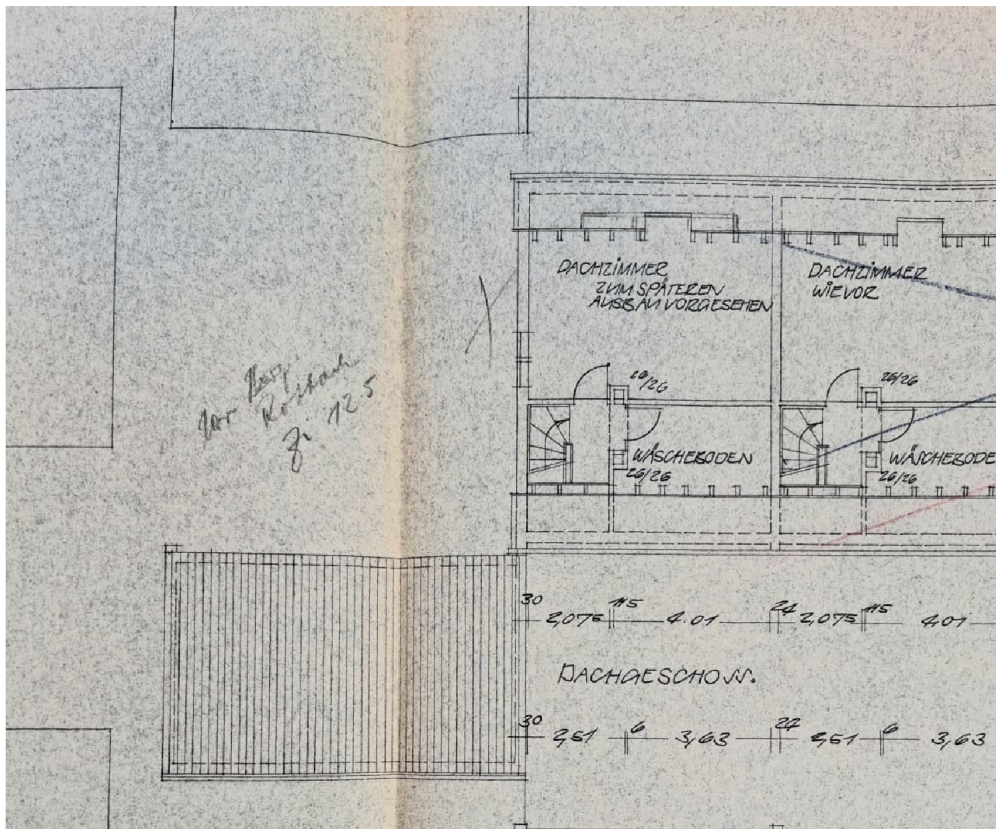
Schütz

ANDEKEN

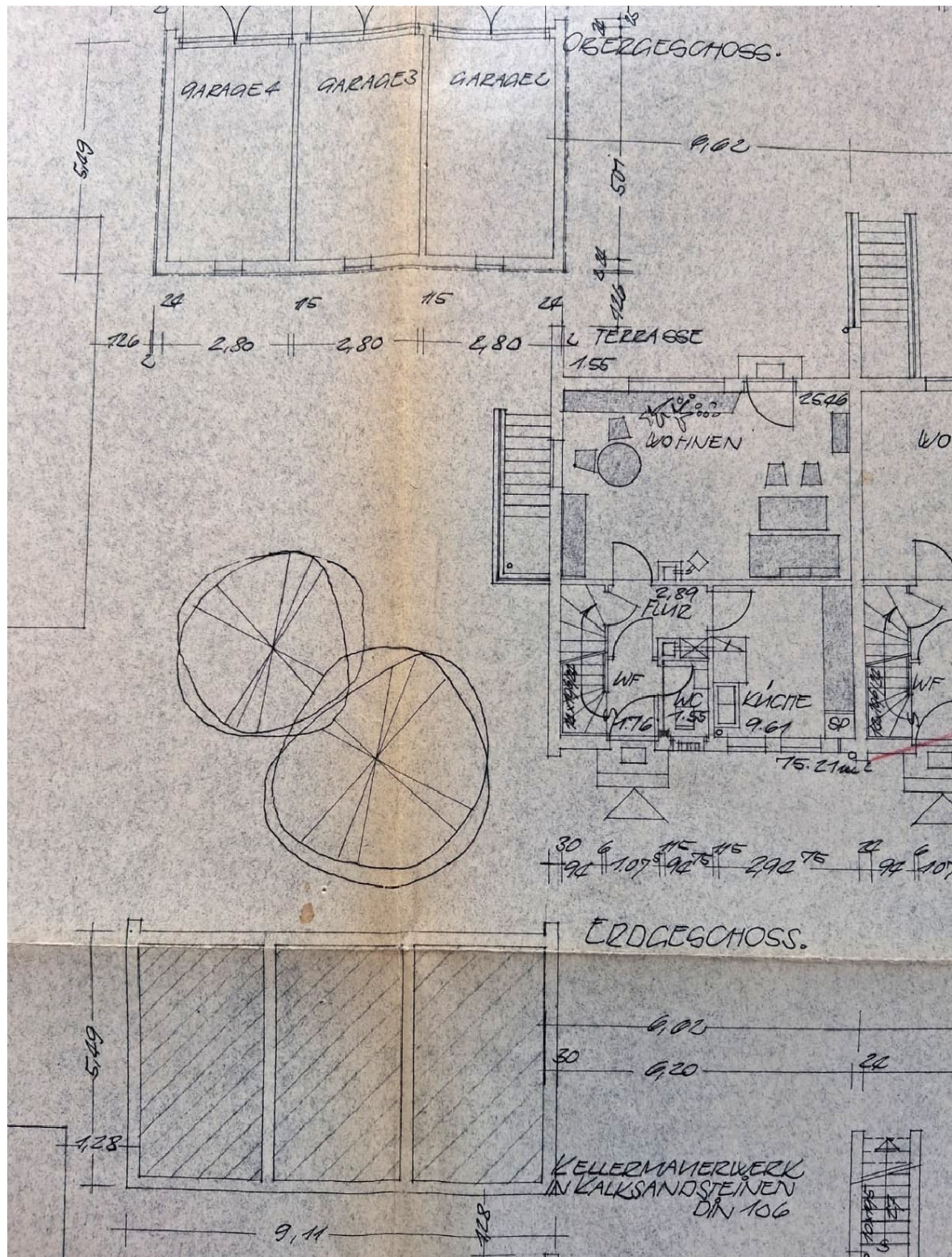
Exposé - Grundrisse



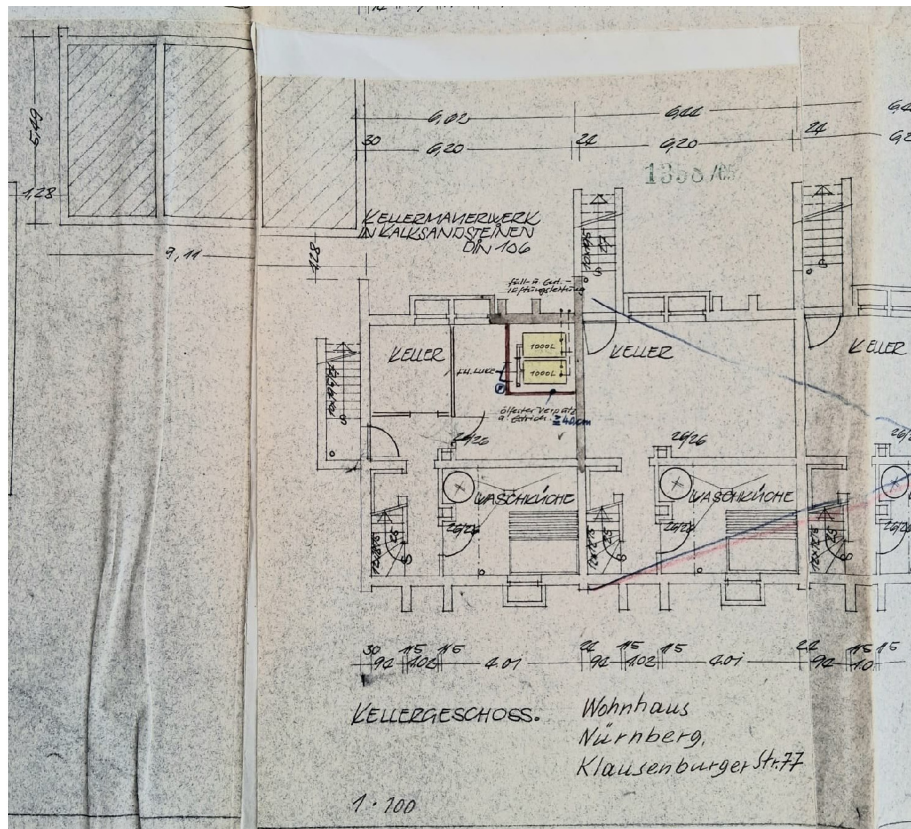
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

