

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	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

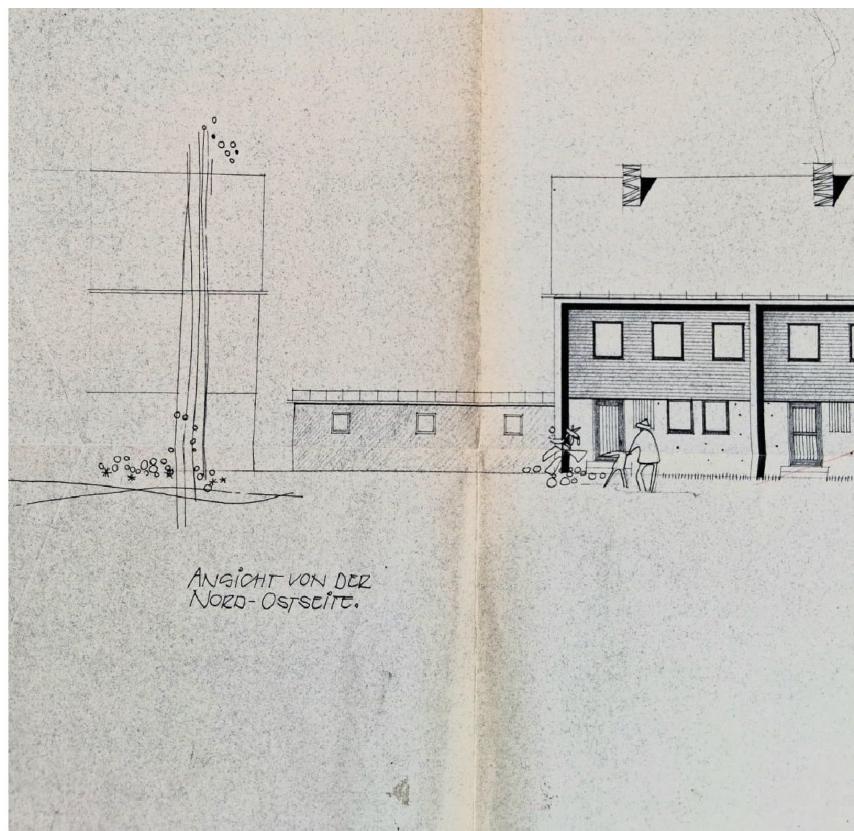


Haus hinten



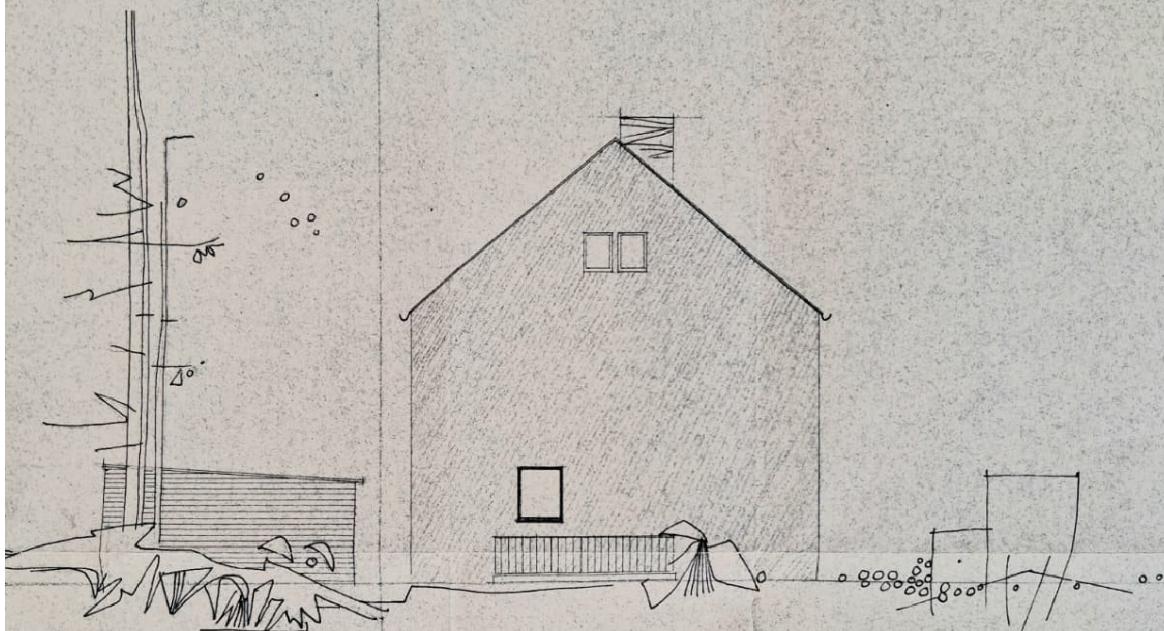
Haus seitlich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Ausicht von  
NORD-WESTEN.



Ausicht von der  
SÜD-OSTSEITE.

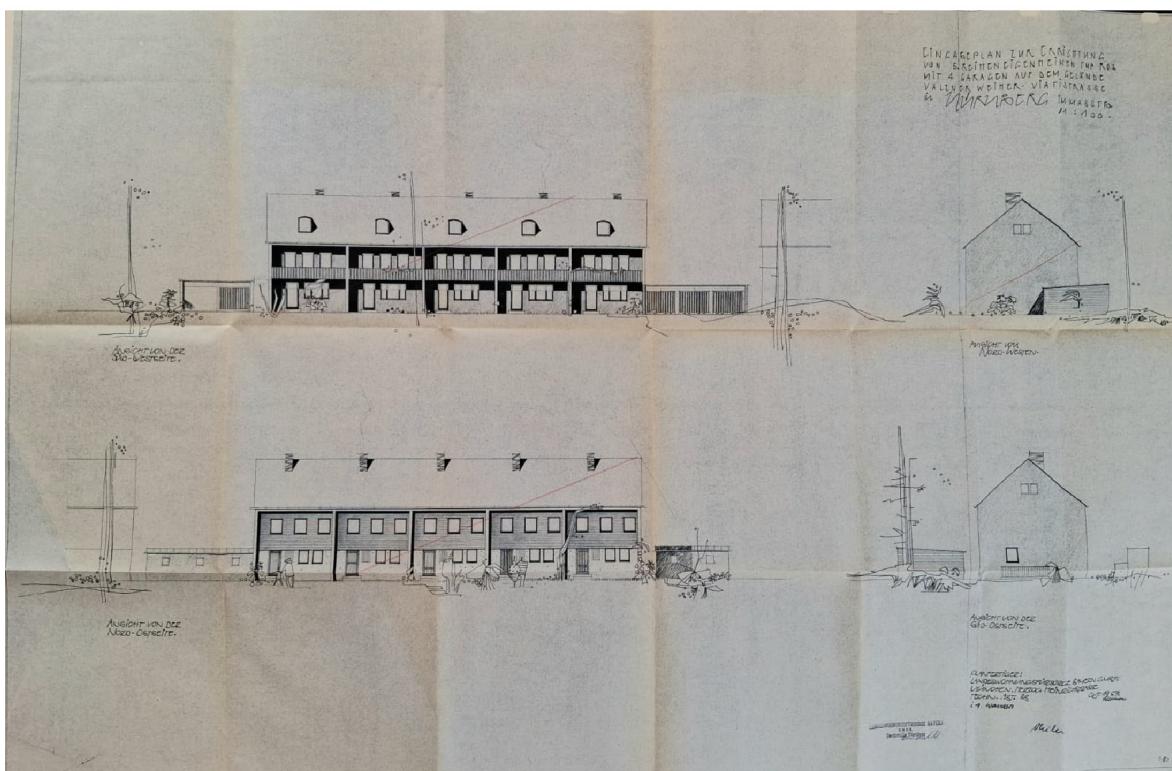
PLANFERTIGER:  
LANDESWOHNUNGSFÜRSORGE BAYERN G.M.B.H.  
MÜNCHEN, HERZOG HEINRICHSTRASSE  
TECHN. ABT. SB  
i.A. WANDER

Okt. 1957  
München

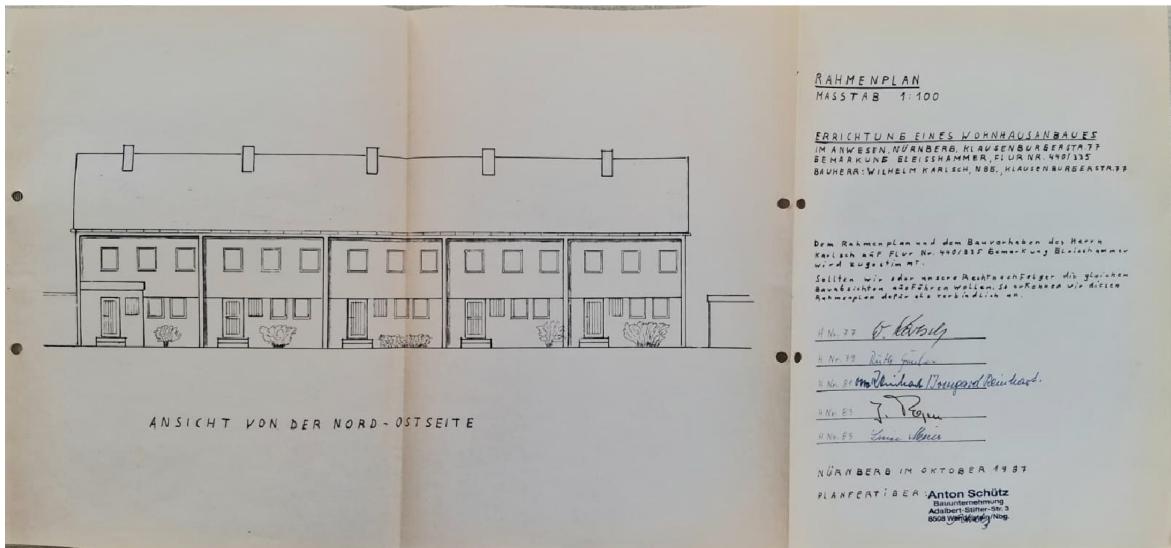
LANDESWOHNUNGSFÜRSORGE BAYERN  
G.M.B.H.  
Zweigstelle Nürnberg l.OI

Münster

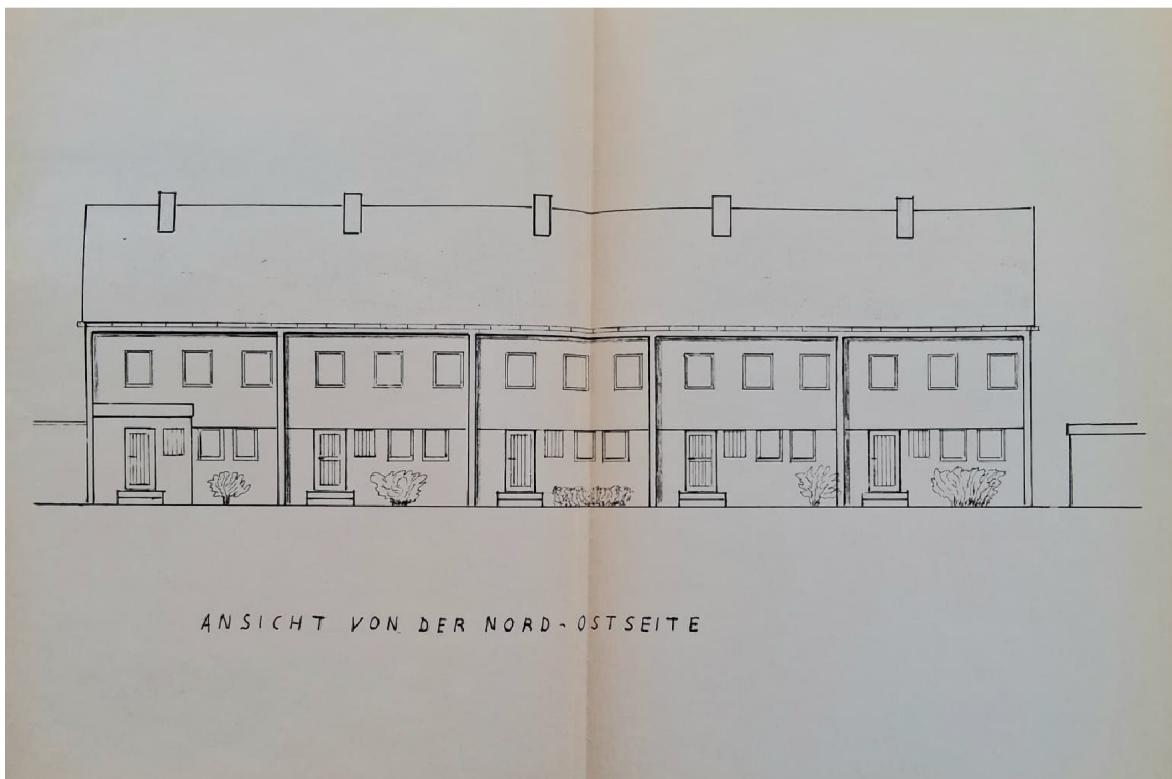
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

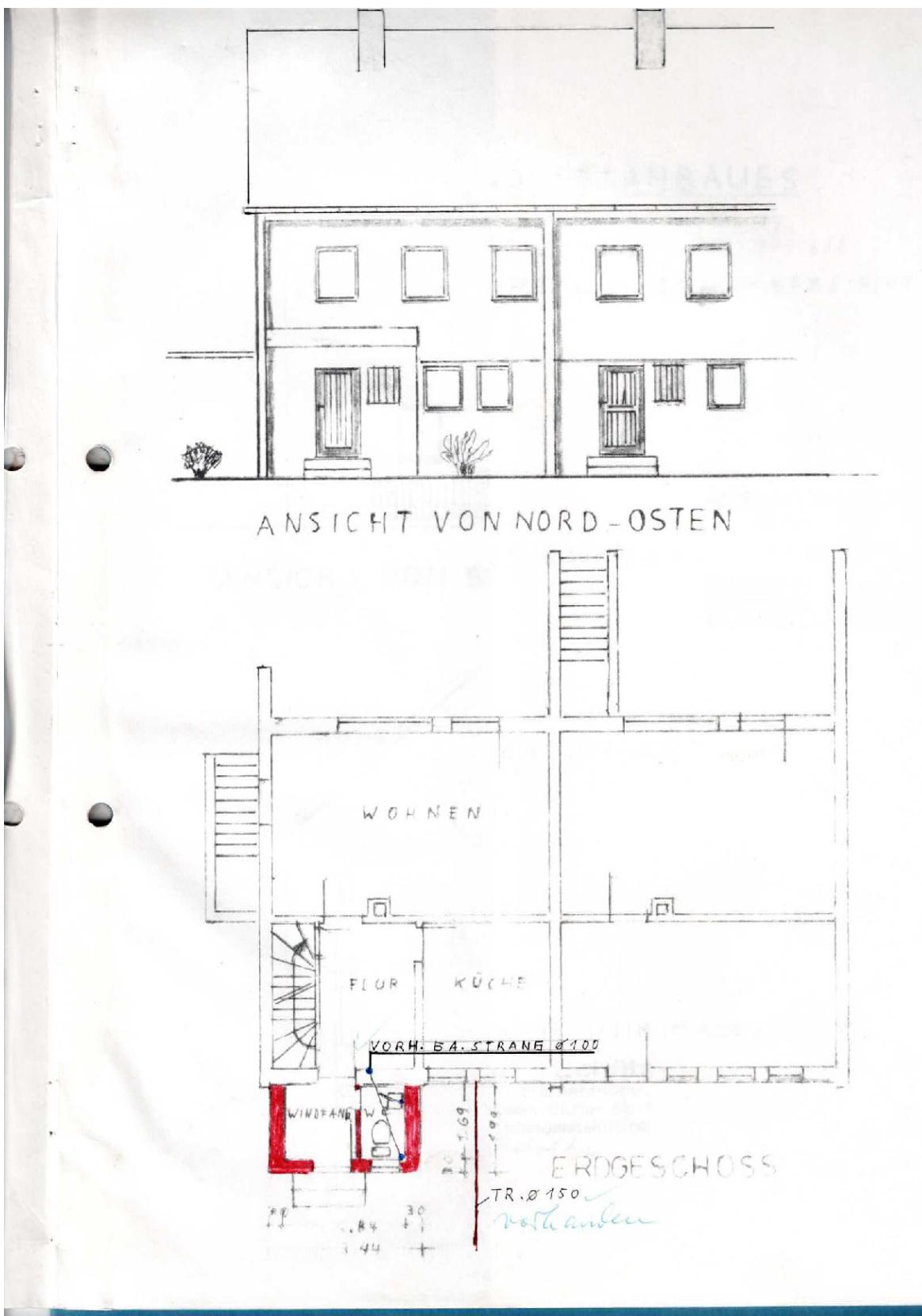


# Exposé - Grundrisse



ANSICHT VON DER NORD-OSTSEITE

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ERRICHTUNG EINES WOHNUNGSANBAUES

IM ANWESEN NÜRNBERG KLAUSENBURGERSTR. 77  
GEMARKUNG ELEFSHAMMER FÜR NR. 110/335, 440/336  
BAUHERR: WILHELM KARLSCH, NBB. KLAUSENBURGERSTR. 77

MASSTAB 1: 100

Entwurfserstellung  
geprüft  
A. NOV. 1987

## ENTWÄSSERUNGSPLAN

Entwasserungsauftrag genehmigt  
mit Bescheid vom

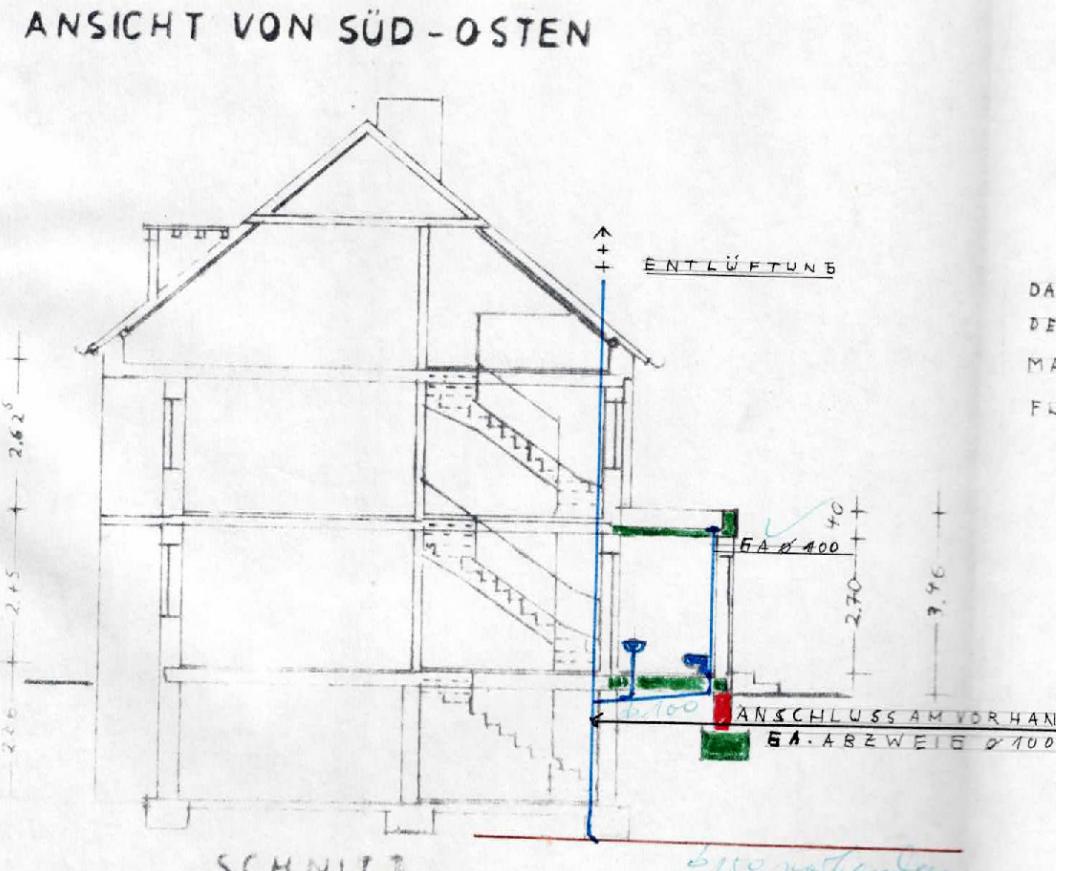
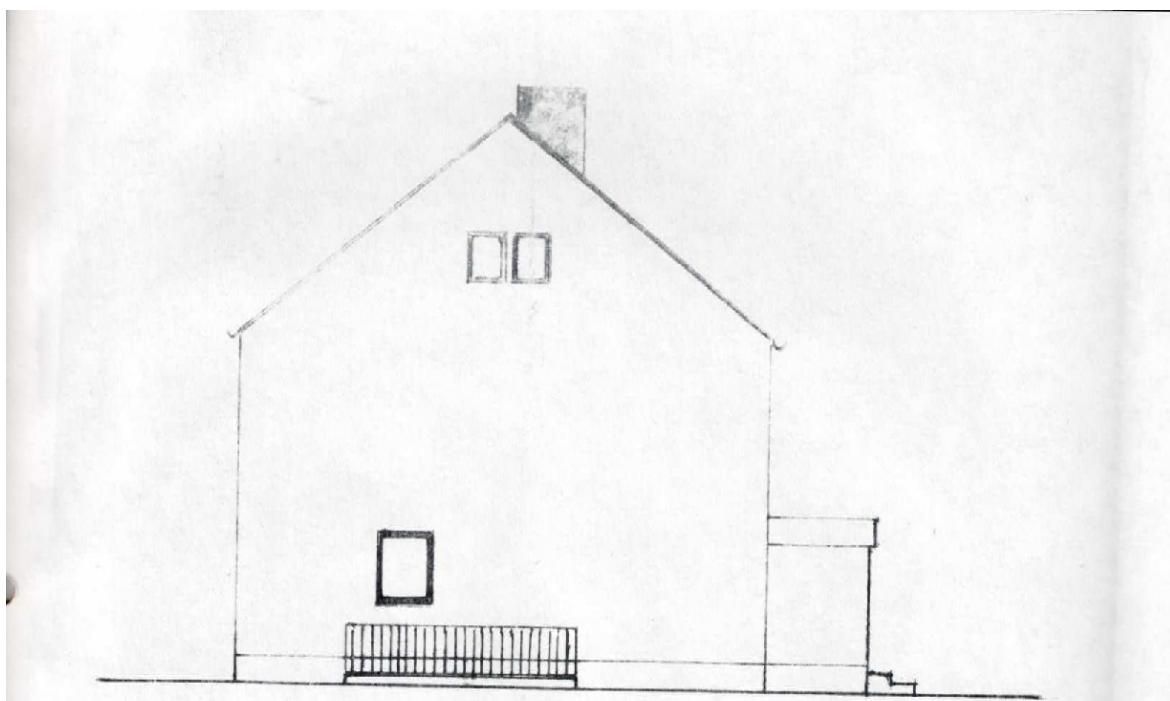
DER BAUHERR: 12. NOV. 1987  
Stadt Nürnberg  
Verbaamt-Stadtentwässerung  
Am Grundstücksentwässerung

## DIE NACHBARN:

WENDELSTEIN IM AUGUST 1987

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

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ERRICHTUNG EINES WOHNUNGSANBAUES

IM ANWESEN NÜRNBERG, KLAUSENBURGERSTR. 77  
SEMARKUNG BLEISCHAMMER FLUR NR. 4407335; 4407336  
BAUHERR: WILHELM KARLSCH, NBB, KLAUSENBURGERSTR. 77

MASSTAB 1:100

Entwasserungsgesuch  
Begrifflich  
8 NOV. 1987

## ENTWÄSSERUNGSPLAN

Entwasserungsgesuch genehmigt  
mit Beschriftung  
DER BAUHERR:

12. NOV. 1987  
Stadt Nürnberg  
Verbaamt-Stadtentwässerung  
Abt. Grundstücksentwässerung

## DIE NACHBARN:

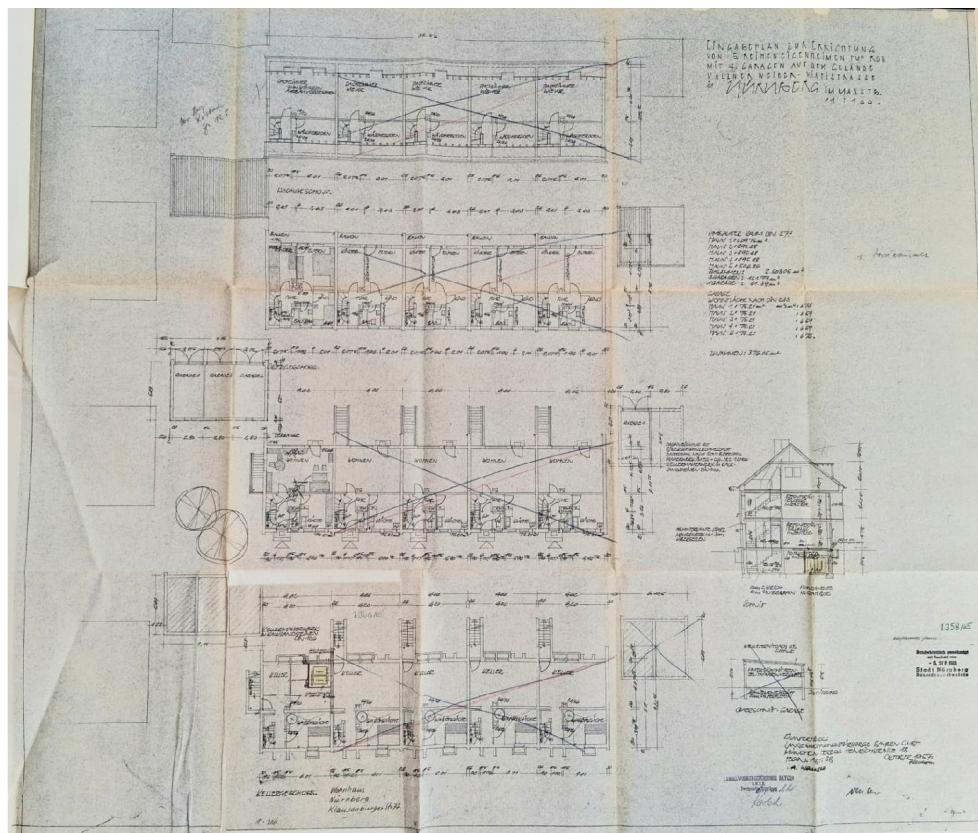
RECHTS: FLACHDACH  
ECKE: STAHLBETONPLATTE  
AUERWERK: PORDTON 30 CM  
UNDAMENT: B15

WENDELSTEIN IM AUGUST 1987

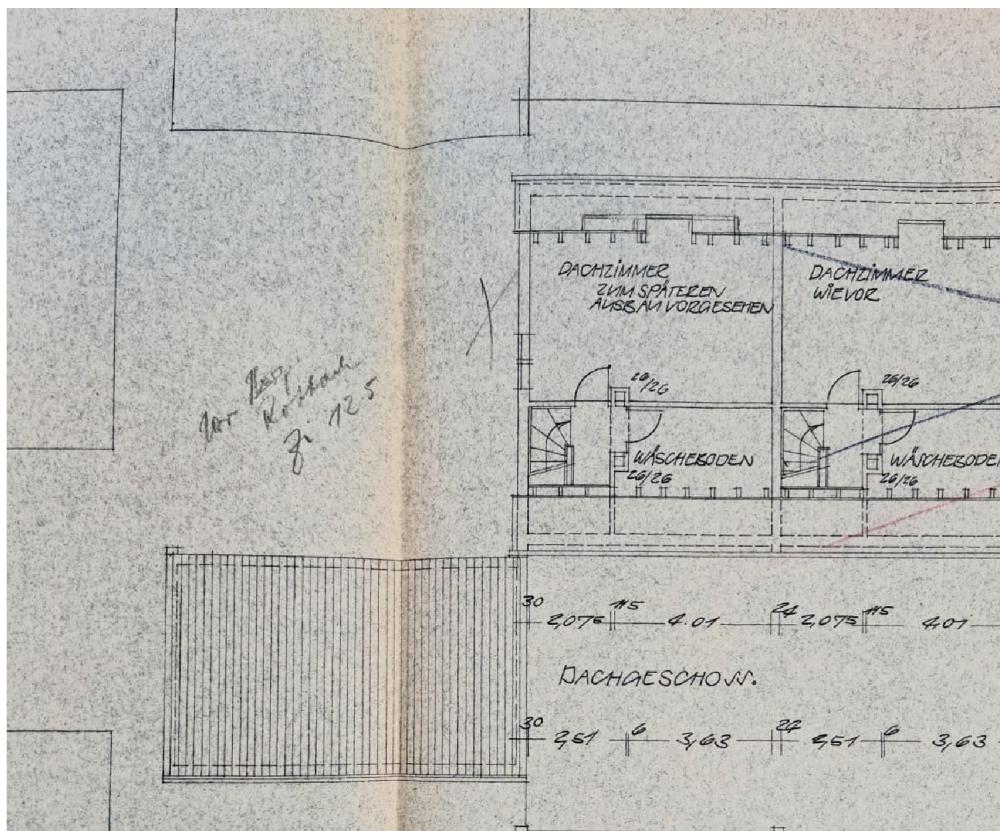
Anton Schütz  
Bauunternehmung  
Adalbert-Stifter-Str. 3  
8508 Wendelstein/Nbg.  
*Schütz*

ENDENEN  
D

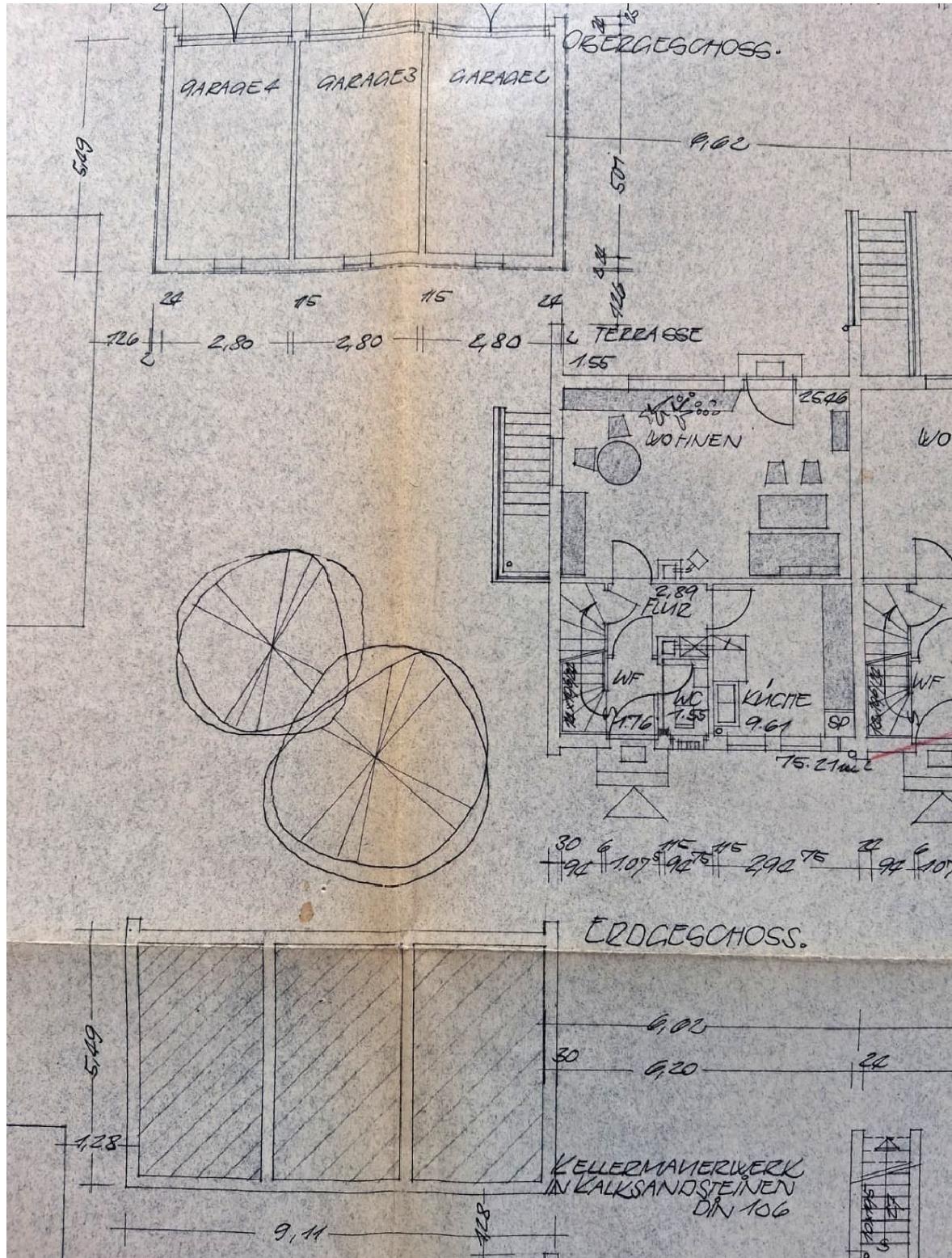
# Exposé - Grundrisse



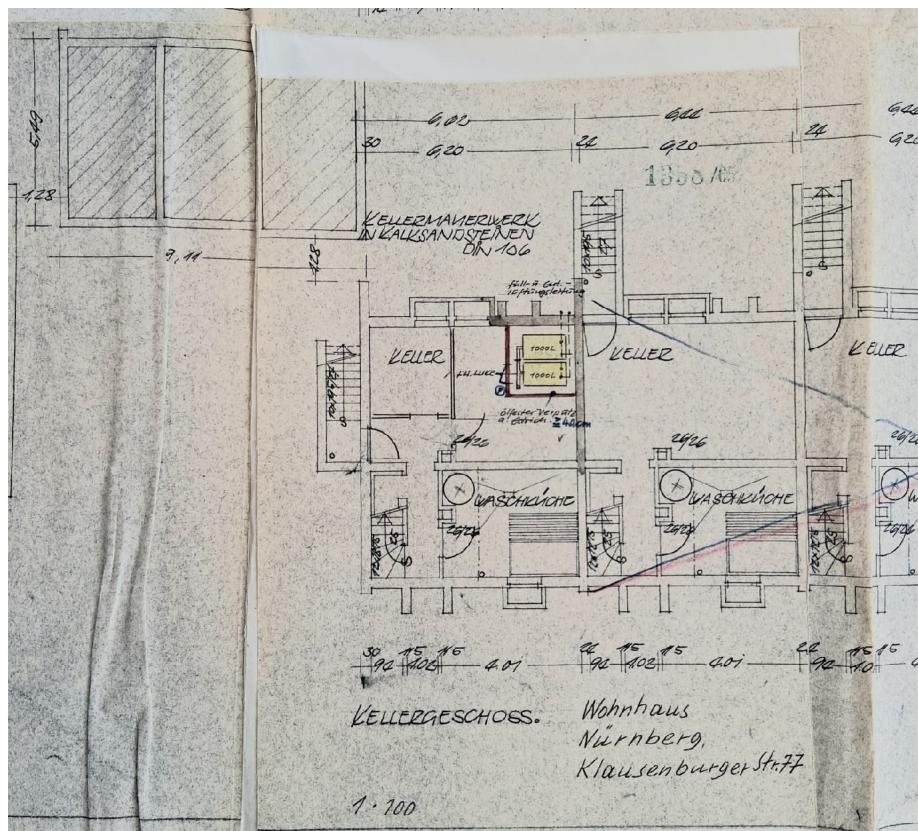
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

