

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

### Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in Nürnberger Vorstadtlage



Objekt-Nr. OM-454531

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **429.000 €**

Binzenweg 16  
90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte im Nürnberger Stadtteil Neunhof bietet eine solide Grundlage für alle, die ein Eigenheim mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und ist grundsätzlich sofort bewohnbar. Altersbedingt können energetische Modernisierungen sinnvoll sein und bieten Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, ein Schlafzimmer mit Balkon sowie ein weiterer flexibel nutzbarer Raum. Ergänzt wird das Platzangebot durch praktische kleinere Räume und Abstellmöglichkeiten, die zusätzlichen Stauraum schaffen oder sich beispielsweise als Arbeits- oder Hobbybereich eignen.

Der Garten mit Süd- und Westausrichtung bietet gute Sonnenverhältnisse und Platz für Freizeit, Gartenarbeit oder Familienalltag. Zusätzlich eröffnet der großzügige Dachstuhl weiteres Potenzial: Durch einen Ausbau könnten rund 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche entstehen.

Das ca. 370 m<sup>2</sup> große Grundstück sowie insgesamt 6 Stellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab. Ungenutzte Stellplätze eignen sich etwa zur Vermietung.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte verfügt über ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, eine geräumige Küche sowie ein Schlafzimmer mit kleinem Balkon. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, zusätzlich wird ein kleiner Raum im Erdgeschoss derzeit als Büro genutzt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Praktische Nebenflächen wie Speisekammer, Abstellraum sowie der Keller mit drei Räumen bieten zusätzlichen Stauraum. Nach bisheriger Nutzung bestehen keine bekannten Feuchtigkeitsprobleme im Keller. Im gesamten Haus sorgen integrierte Einbauschränke und Wandnischen für eine platzsparende Nutzung der vorhandenen Flächen.

Im Flur befindet sich ein Kaminofen zur Zierde, der vom Kaminkehrer geduldet wird, aber nicht betrieben werden darf.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige technische Maßnahmen umgesetzt. Die Ölheizung wurde 2006 erneuert, 2025 folgten die Erneuerung der Hauswasserstation sowie der Abwasserleitungen. Außerdem wurden warmwasserführende Rohre gedämmt. Am Balkon besteht Instandhaltungsbedarf am Putz.

Zusätzliche Ausbaureserve bietet der großzügige Dachstuhl. Insgesamt stehen zudem 6 Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat, es fällt keine Maklercourtage an.

Die Immobilie wird frei übergeben und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die das Haus vor dem Einzug nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Einige der verwendeten Fotos wurden digital bzw. mithilfe von KI nachbearbeitet, um die Bildqualität zu verbessern sowie persönliche Gegenstände zu entfernen. Grundriss, Raumaufteilung und wesentliche Merkmale der Räume wurden dabei nicht verändert.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Neunhof, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im Norden Nürnbergs. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Der Siemens Campus sowie die Erlanger Innenstadt sind mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders praktisch ist die Bushaltestelle direkt vor dem Haus, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Auch der Flughafen Nürnberg ist in kurzer Zeit erreichbar, ohne dass die Immobilie in der Einflugschneise liegt.

Die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete – unter anderem der Sebalder Reichswald und das Knoblauchsland – bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	220,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vollbad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro



Gäste WC

# Exposé - Galerie

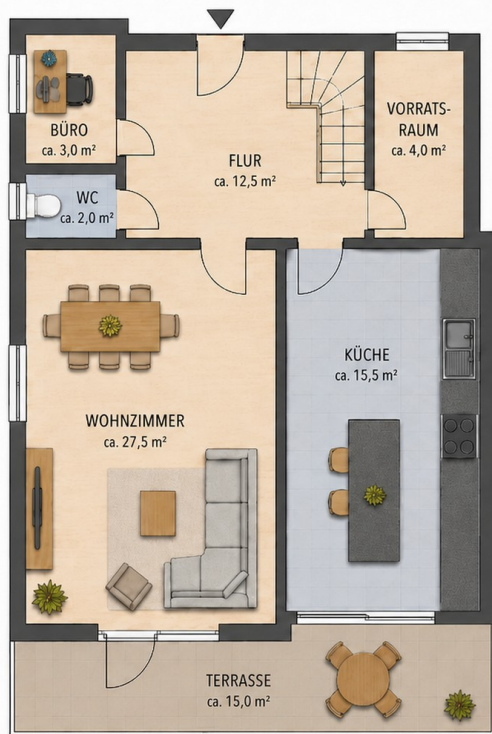


Aussenansicht mit Garten



Stellplätze

# Exposé - Galerie



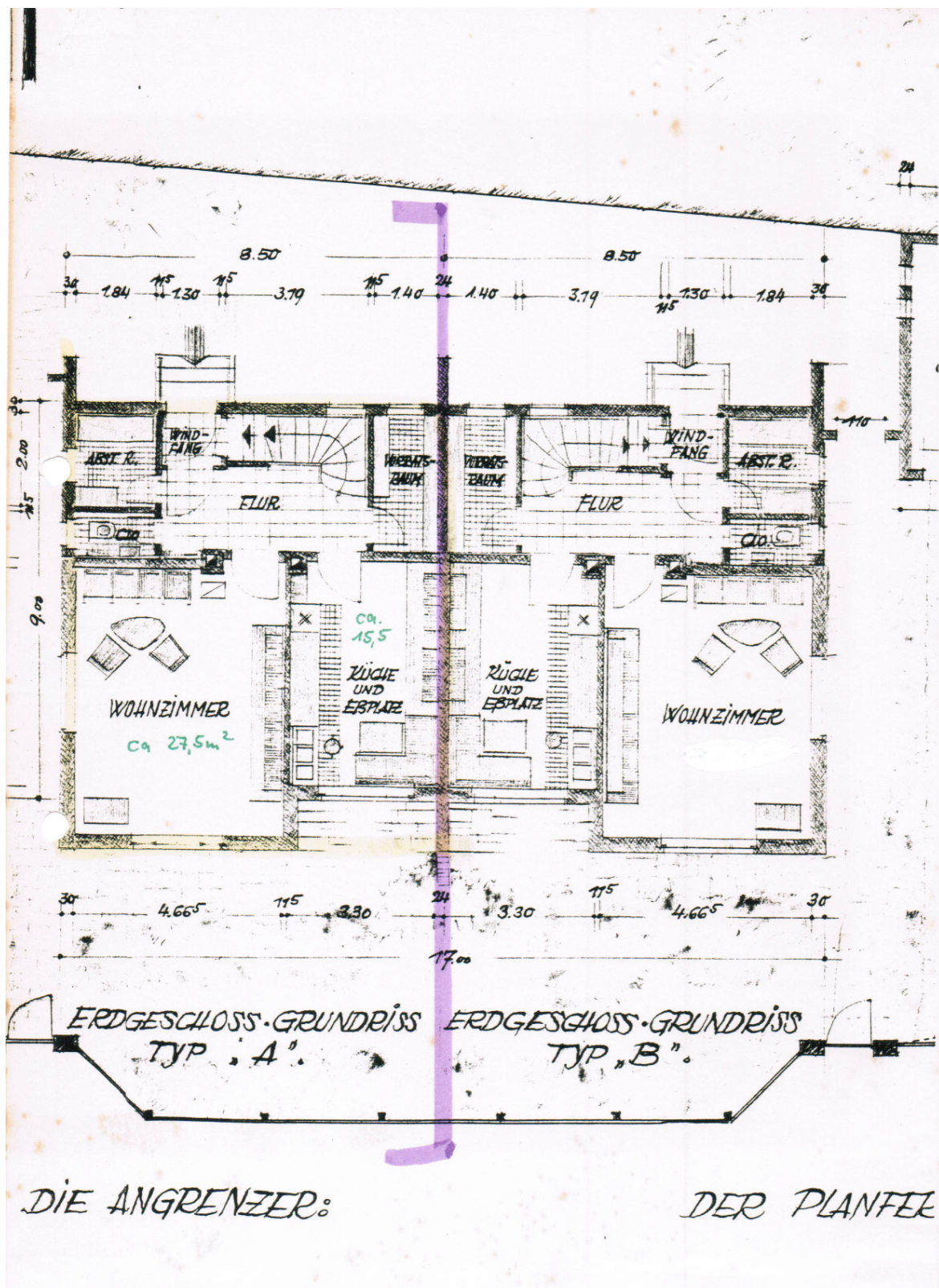
Erdgeschoss



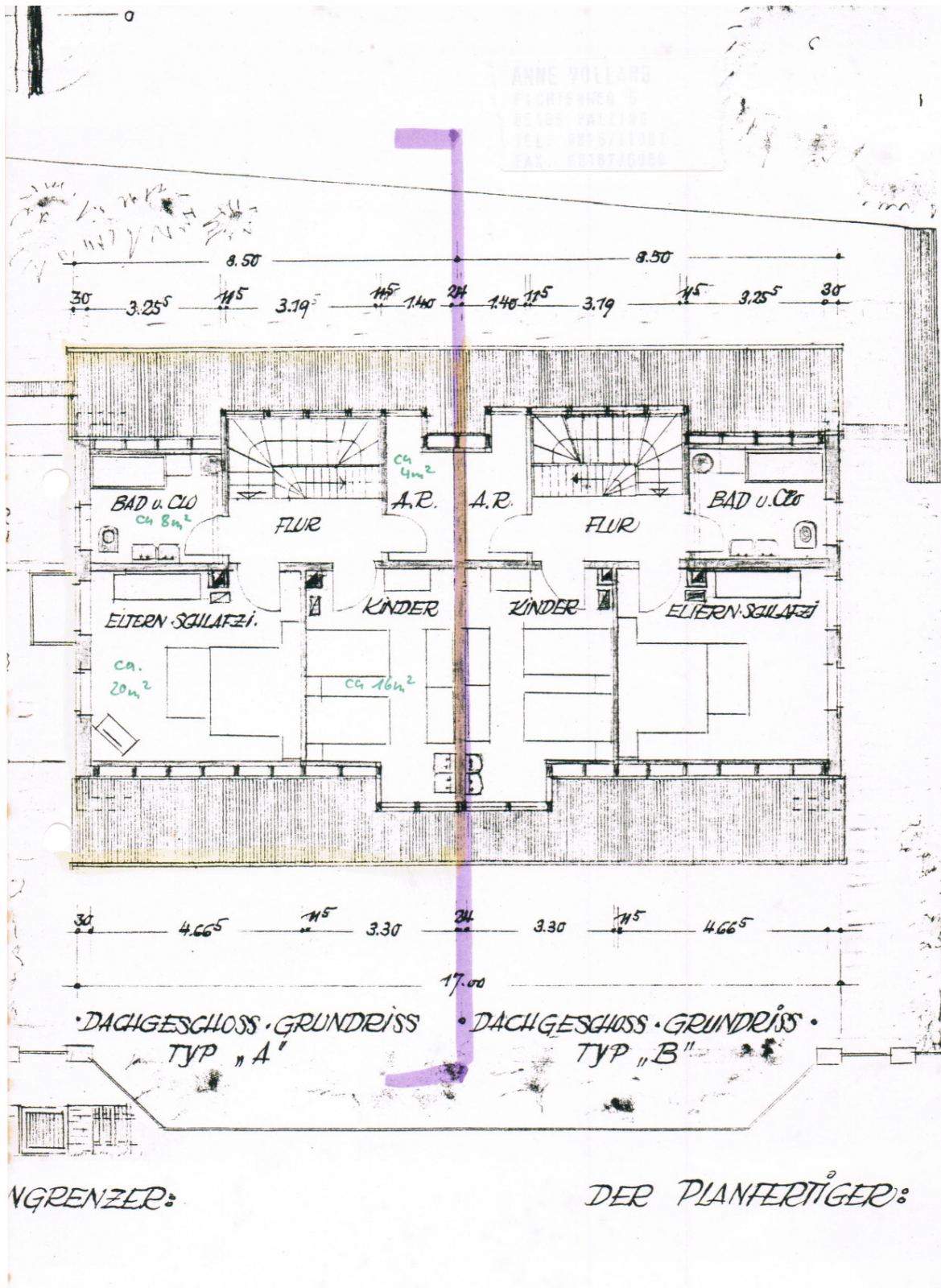
Obergeschoss

Schematischer Hausplan

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



• ANSICHT VON OSTEN •

