

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 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	117,00 m²	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 - Galerie



Gebersdorf Main-Donau-Kanal



Gebersdorf

Exposé - Galerie



Doppelhaushälfte



Terrasse mit Überdachung

Exposé - Galerie



DHH Giebel + Seite Eingang



Wohnzimmer Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- bzw. Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Dusche - Gäste-WC - EG



Dusche - Gäste-WC - EG

Exposé - Galerie



Treppe - Flur - Eingang



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

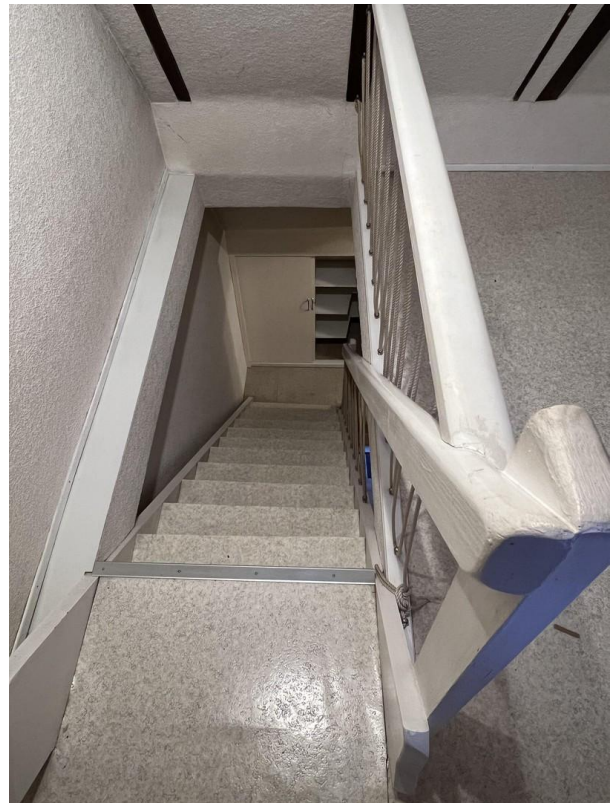
Exposé - Galerie



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

Hand-drawn architectural floor plan of a two-story residential building. The plan shows a symmetrical layout with two terraces at the top, two living rooms (Wohnzimmer) and a kitchen (Küche) on the first floor, and two bedrooms (Schlafzimmer) and a bathroom (WC) on the second floor. Dimensions are provided for all rooms and overall building measurements. The plan is labeled "Erdgeschoss" (Ground Floor) and "Keller" (Basement).

Dimensions (Top): 8.515, 8.515, 3.01, 2.94, 2.94, 5.01, 3.01

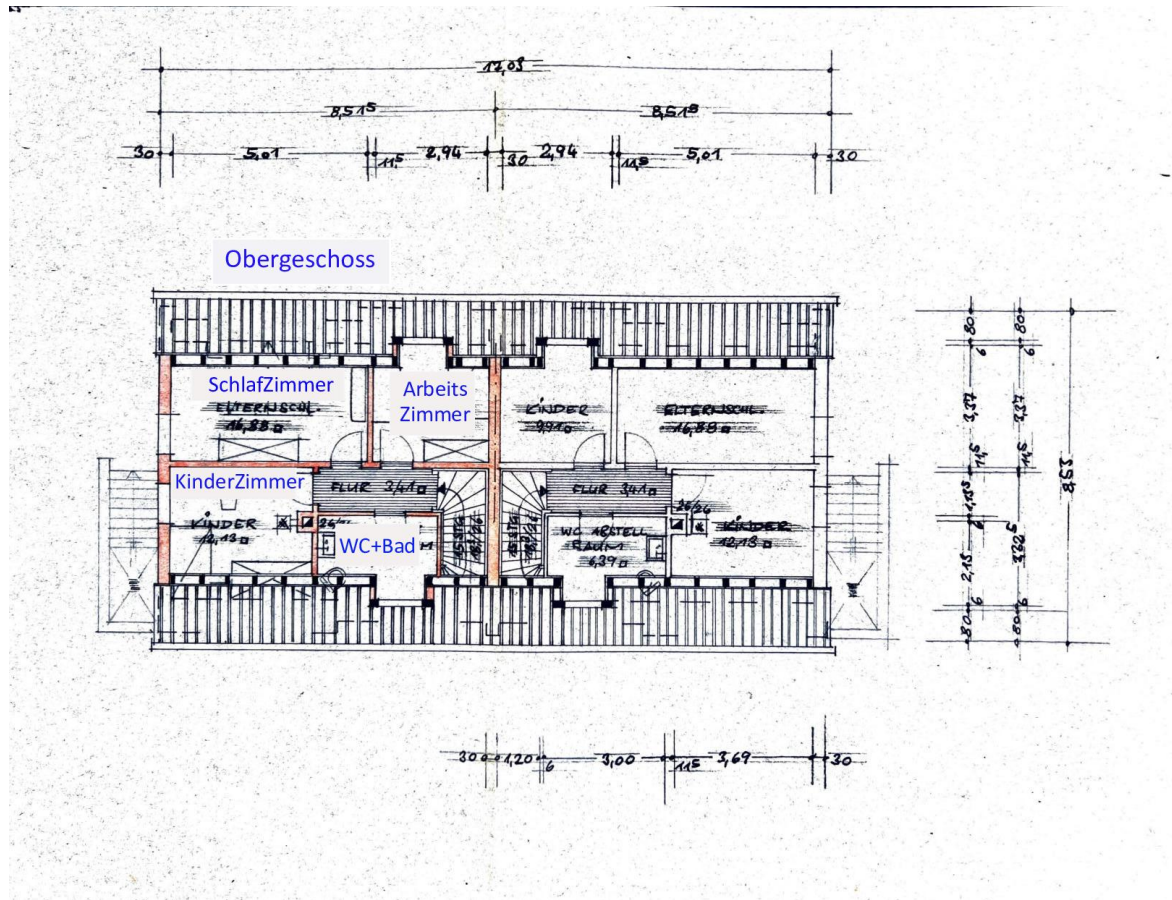
Dimensions (Bottom): 3.01, 3.29, 1.00, 2.26, 1.00, 3.69, 3.01

Room Labels and Dimensions:

- TERRASSE:** 15.350 (Top Left), 15.350 (Top Right)
- Wohnzimmer:** 17.810 (Left), 17.810 (Right)
- Küche:** 14.380 (Left), 15.280 (Right)
- Schlafzimmer:** 14.380 (Left), 14.380 (Right)
- WC/Dusche:** 14.380 (Left), 14.380 (Right)
- FLUR:** 6.750 (Left), 6.750 (Right)
- Eingang:** 14.380 (Left), 14.380 (Right)
- Esszimmer:** 14.380 (Left)
- Keller:** 14.380 (Left), 14.380 (Right)

Other Labels: Erdgeschoss, Keller, Zwisch, Eingang, WC, Dusche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Terrasse.

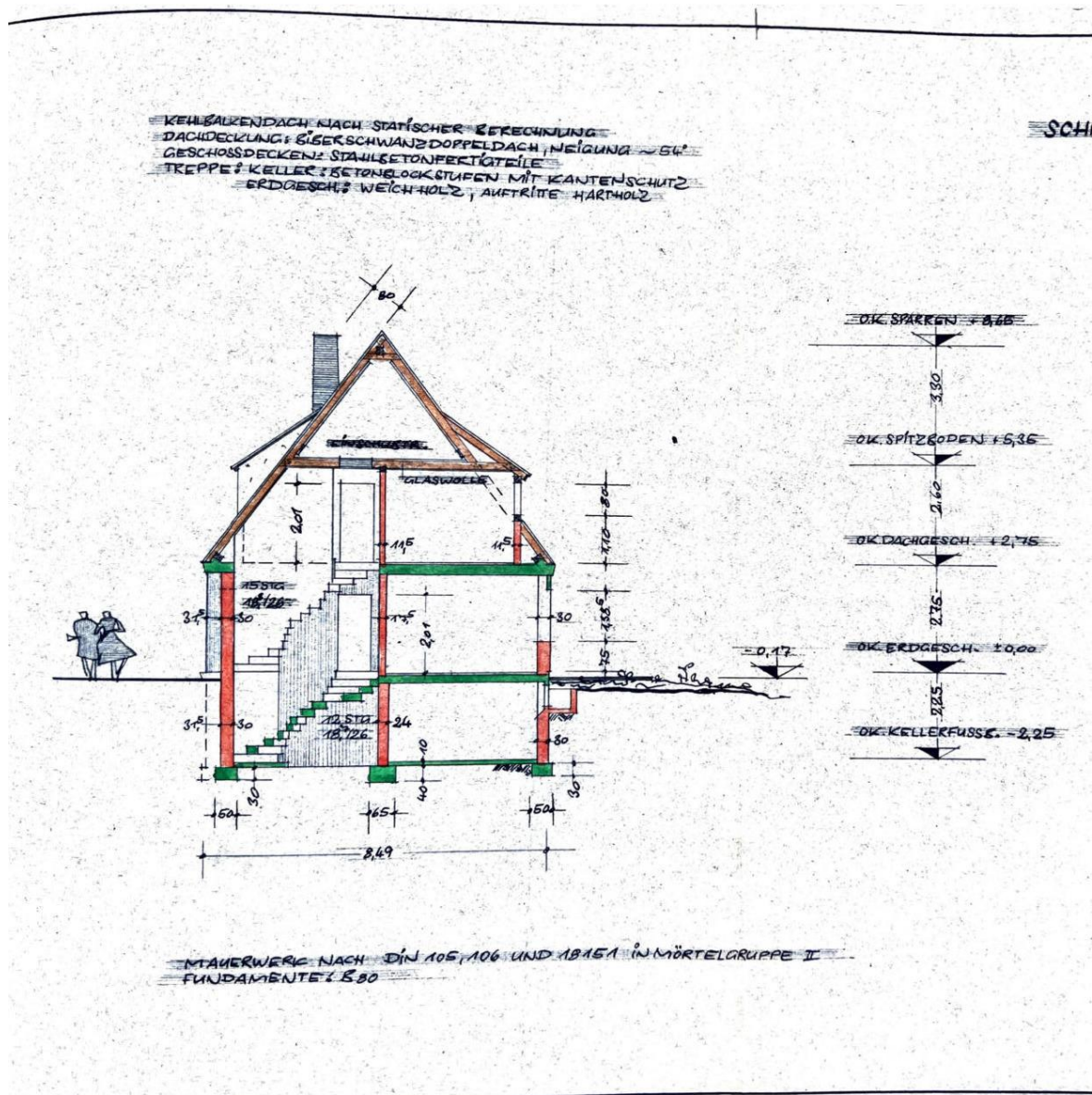
Exposé - Grundrisse



Hand-drawn architectural floor plan of a basement (Keller) with dimensions and room labels. The plan includes the following rooms and features:

- Keller** (Overall label)
- Bar Hobbyraum** (Bar/Hobby Room)
- Heizung Keller** (Basement Heating)
- Wasch Keller** (Basement Laundry)
- WASCHPLATZ** (Washing Area)
- KELLER 1** (Basement 1)
- KELLER 2** (Basement 2)
- KELLER 3** (Basement 3)
- KELLER 4** (Basement 4)
- KELLER 5** (Basement 5)
- KELLER 6** (Basement 6)
- KELLER 7** (Basement 7)
- KELLER 8** (Basement 8)
- KELLER 9** (Basement 9)
- KELLER 10** (Basement 10)
- KELLER 11** (Basement 11)
- KELLER 12** (Basement 12)
- KELLER 13** (Basement 13)
- KELLER 14** (Basement 14)
- KELLER 15** (Basement 15)
- KELLER 16** (Basement 16)
- KELLER 17** (Basement 17)
- KELLER 18** (Basement 18)
- KELLER 19** (Basement 19)
- KELLER 20** (Basement 20)
- KELLER 21** (Basement 21)
- KELLER 22** (Basement 22)
- KELLER 23** (Basement 23)
- KELLER 24** (Basement 24)
- KELLER 25** (Basement 25)
- KELLER 26** (Basement 26)
- KELLER 27** (Basement 27)
- KELLER 28** (Basement 28)
- KELLER 29** (Basement 29)
- KELLER 30** (Basement 30)
- KELLER 31** (Basement 31)
- KELLER 32** (Basement 32)
- KELLER 33** (Basement 33)
- KELLER 34** (Basement 34)
- KELLER 35** (Basement 35)
- KELLER 36** (Basement 36)
- KELLER 37** (Basement 37)
- KELLER 38** (Basement 38)
- KELLER 39** (Basement 39)
- KELLER 40** (Basement 40)
- KELLER 41** (Basement 41)
- KELLER 42** (Basement 42)
- KELLER 43** (Basement 43)
- KELLER 44** (Basement 44)
- KELLER 45** (Basement 45)
- KELLER 46** (Basement 46)
- KELLER 47** (Basement 47)
- KELLER 48** (Basement 48)
- KELLER 49** (Basement 49)
- KELLER 50** (Basement 50)
- KELLER 51** (Basement 51)
- KELLER 52** (Basement 52)
- KELLER 53** (Basement 53)
- KELLER 54** (Basement 54)
- KELLER 55** (Basement 55)
- KELLER 56** (Basement 56)
- KELLER 57** (Basement 57)
- KELLER 58** (Basement 58)
- KELLER 59** (Basement 59)
- KELLER 60** (Basement 60)
- KELLER 61** (Basement 61)
- KELLER 62** (Basement 62)
- KELLER 63** (Basement 63)
- KELLER 64** (Basement 64)
- KELLER 65** (Basement 65)
- KELLER 66** (Basement 66)
- KELLER 67** (Basement 67)
- KELLER 68** (Basement 68)
- KELLER 69** (Basement 69)
- KELLER 70** (Basement 70)
- KELLER 71** (Basement 71)
- KELLER 72** (Basement 72)
- KELLER 73** (Basement 73)
- KELLER 74** (Basement 74)
- KELLER 75** (Basement 75)
- KELLER 76** (Basement 76)
- KELLER 77** (Basement 77)
- KELLER 78** (Basement 78)
- KELLER 79** (Basement 79)
- KELLER 80** (Basement 80)
- KELLER 81** (Basement 81)
- KELLER 82** (Basement 82)
- KELLER 83** (Basement 83)
- KELLER 84** (Basement 84)
- KELLER 85** (Basement 85)
- KELLER 86** (Basement 86)
- KELLER 87** (Basement 87)
- KELLER 88** (Basement 88)
- KELLER 89** (Basement 89)
- KELLER 90** (Basement 90)
- KELLER 91** (Basement 91)
- KELLER 92** (Basement 92)
- KELLER 93** (Basement 93)
- KELLER 94** (Basement 94)
- KELLER 95** (Basement 95)
- KELLER 96** (Basement 96)
- KELLER 97** (Basement 97)
- KELLER 98** (Basement 98)
- KELLER 99** (Basement 99)
- KELLER 100** (Basement 100)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Zimmer	Wohnfläche
Flur EG	4,7 m ²
Küche EG	10,0 m ²
WC + Dusche EG	3,8 m ²
Wohn- und Esszimmer EG	31,5 m ²
Wohnfläche EG:	49,9 m²
Flur OG	4,8 m ²
Schlafzimmer OG	14,0 m ²
WC + Bad OG	4,6 m ²
Kinderzimmer OG	9,6 m ²
Arbeitszimmer OG	7,9 m ²
Wohnfläche OG:	40,8 m²
Wohnfläche EG + OG:	90,7 m²
Terrasse überdacht (50%):	12,2 m ²
SUMME:	102,9 m²
Dachboden:	14,6 m ²
SUMME:	117,5 m²

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%