

Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

# 3 Einheiten - Komplettsanierung mit Potenzial

Objektnummer: 24021071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 491 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021071	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1962		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

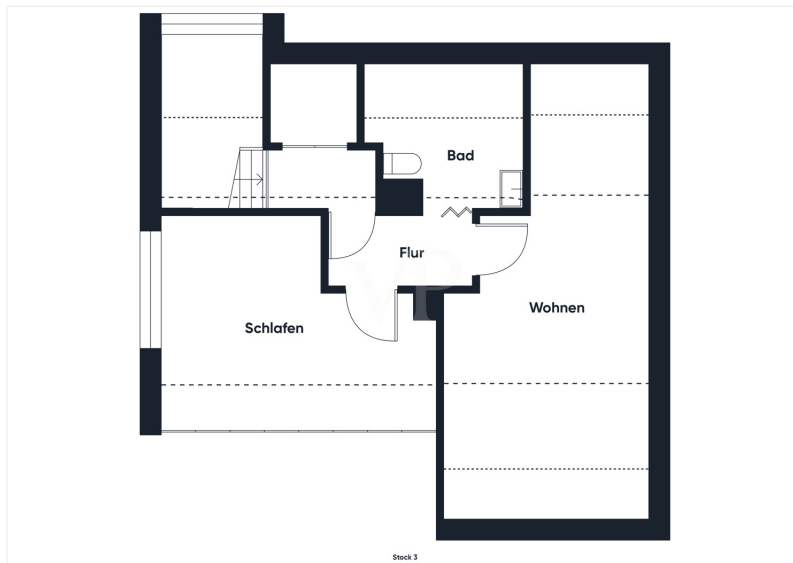
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Endenergiebedarf	201.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 491 m<sup>2</sup>. Das 1962 erbaute Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit für handwerklich begabte Käufer die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Das Gebäude umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die vielfältige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung an mehrere Parteien. Die einfache Ausstattung bietet dabei Potenzial für individuelle Anpassungen und Ausstattungswünsche. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der vorhandene Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum schafft und vielseitig nutzbar ist. Egal, ob als Ruhebereich oder geselliger Treffpunkt mit Familie und Freunden – hier bieten sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Der Außenbereich des Hauses ist durch einen Balkon beziehungsweise eine Terrasse gekennzeichnet, die in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien einlädt. Die Grundstücksfläche von 491 m<sup>2</sup> bietet darüber hinaus ausreichend Platz für die Gestaltung eines Gartens, der nach den eigenen Vorstellungen angelegt werden kann. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer schlicht gehaltenen Wohnumgebung und ist sowohl für Familien als auch Investoren interessant. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist die Lage praktisch und gut erreichbar. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, verspricht es mit dem richtigen Renovierungskonzept erhebliches Potenzial. Die solide Bausubstanz des Baujahres 1962 bildet eine gute Grundlage für sämtliche Modernisierungen und eventuelle Erweiterungen. Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die ein Projekt mit langfristigem Wertsteigerungspotential suchen und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie ist eine interessante Chance für all jene, die imstande sind, Visionen in die Tat umzusetzen und Wert auf eine individuelle Gestaltung legen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Möglichkeit, Ihnen dieses Haus persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Nürnberg-Reichelsdorf ist ein Stadtteil im Nordwesten von Nürnberg, der sich durch eine ruhige, vorstädtische Atmosphäre auszeichnet. Die Lage ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und einer guten Anbindung an die Innenstadt. Reichelsdorf liegt in der Nähe der Autobahn A73, was eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile und umliegender Städte ermöglicht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, mit mehreren Buslinien, die den Stadtteil mit dem Nürnberger Zentrum verbinden. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die den Stadtteil besonders für Familien attraktiv machen. Die Nähe zu Parks und Naturgebieten bietet zudem Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten. Insgesamt ist Reichelsdorf ein angenehmer Wohnort, der sowohl die Vorzüge der Stadt als auch die Ruhe eines Vororts vereint.



Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 201.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)