

Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

# 3 Einheiten - Komplettsanierung mit Potenzial

Property ID: 24021071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 491 m<sup>2</sup>

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## At a glance

Property ID	24021071
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

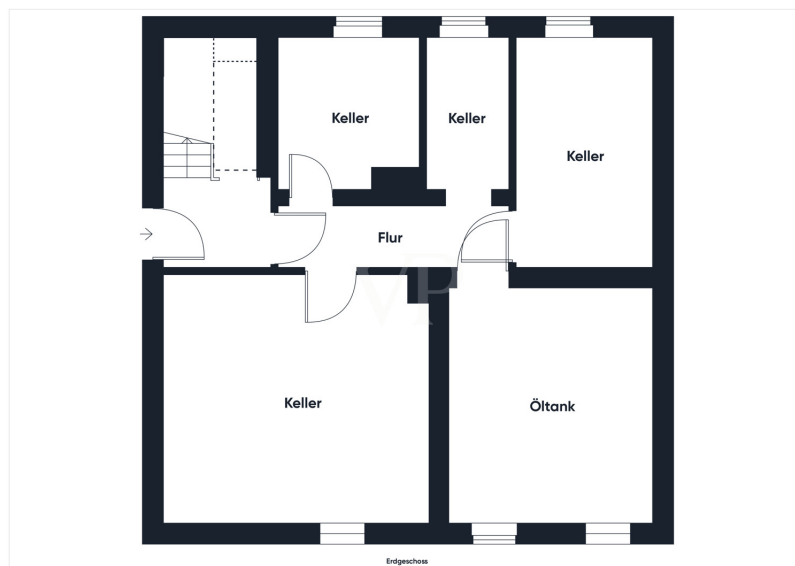
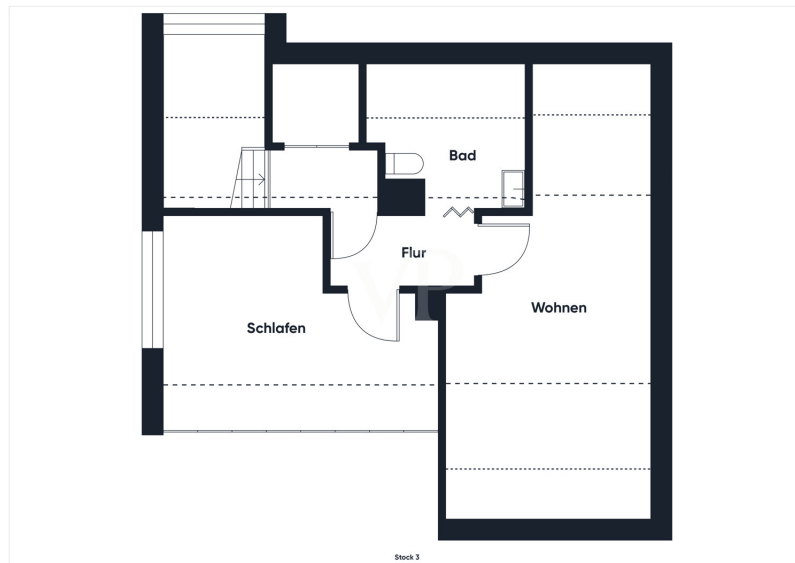
## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.08.2034	Final Energy Demand	201.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	G

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## A first impression

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.

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## All about the location

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.



Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Other information

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.

Property ID: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)