

Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

# 3 Einheiten zur Sanierung - keine Käuferprovision!

CODICE OGGETTO: 24021071



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 491 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021071
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.08.2034	Consumo energetico	201.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



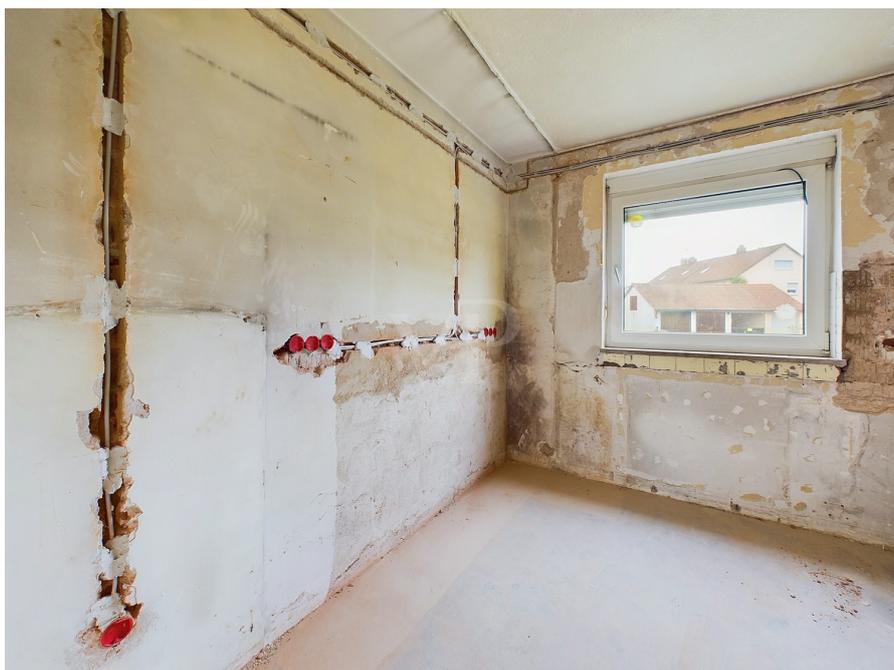
CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La proprietà



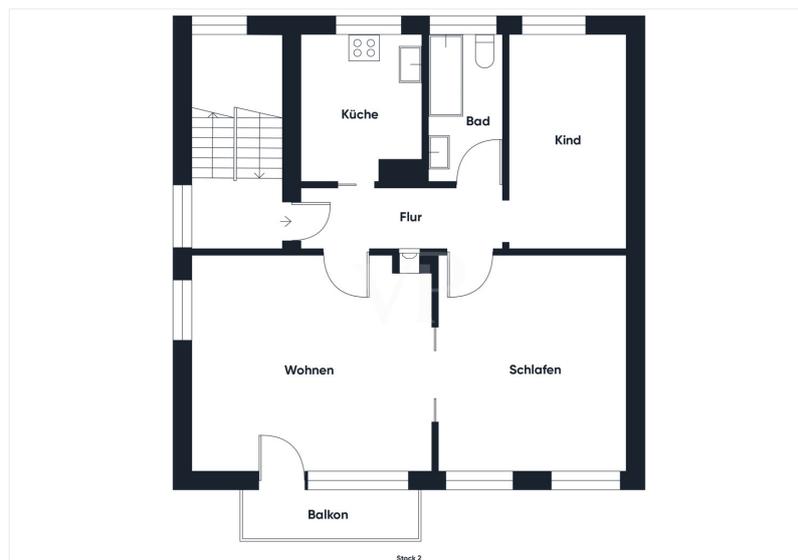
CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

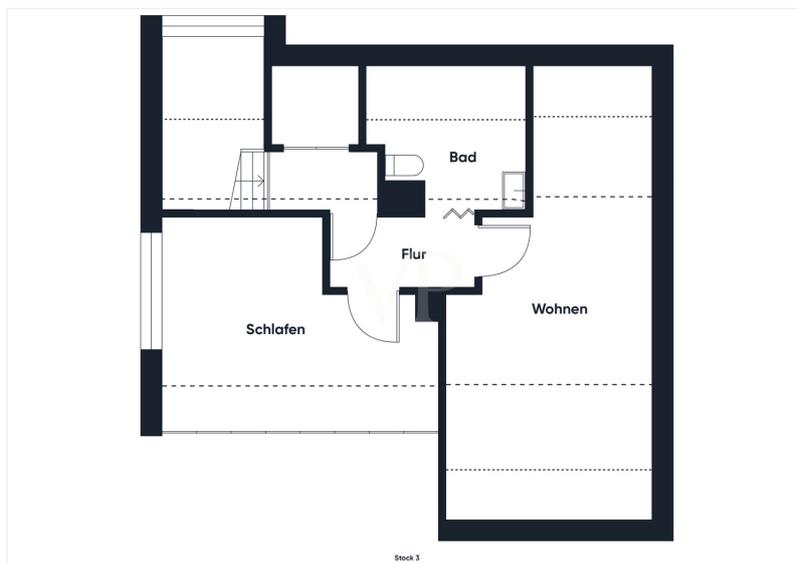
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24021071 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Norimberga  
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)