



## 90453 Nürnberg

# Historisches Anwesen mit zwei hellen Wohnhäusern als Kapitalanlage mit unbefristetem Nießbrauch



**385.000 €**

Kaufpreis

**176 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**710 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	710 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	2

### Zustand

Baujahr	1800
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.01.2036
Baujahr (Haus)	1800
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144.30
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Dielen	✓
--------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Kernsanierung Wohnhaus 1 Innen und Außen im Jahr 2000
- \*\* besondere Ausstattung: Holzdielen, Kachelofen im Wohnhaus
- \*\* offener Wohn- und Essbereich, Großzügige Wohnflächen
- \*\* Wohnhaus 2 DG in den 1990 ´gern ausgebaut, neue Heizkörper, teilweise neue Fenster
- \*\* Helle, lichtdurchflutete Räume in beiden Gebäuden
- \*\* Gasheizung im Wohnhaus, Ölheizung im Atelier
- \*\* Natürliche, ökologische Baumaterialien
- \*\* Charmante Fassaden mit klassischen Fensterläden
- \*\* Doppelgarage (ca 1950), Kellerabteil
- \*\* großer Innenhof mit Solitärgehölzen (u.a. großer Feigenbaum)
- \*\* Historisches Anwesen aus dem 18. Jahrhundert
- \*\* Zwei eigenständige Einfamilienhäuser - eine Wohneinheit pro Haus
- \*\* Ruhige Lage mit hoher Privatsphäre



## Beschreibung

Die gepflegten Einfamilienhäuser befinden sich auf einem historisch gewachsenen Anwesen aus dem 18. Jahrhundert in ruhiger, angenehmer Umgebung.

Das Ensemble umfasst zwei eigenständige Wohnhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Individualität.

Beide Objekte überzeugen durch großzügige Wohnflächen, offene Grundrisse und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Große Fenster sorgen in beiden Häusern für lichtdurchflutete Räume und ein besonderes Raumgefühl.

Natürliche und ökologische Baumaterialien, darunter hochwertige Holzdielenböden, schaffen ein behagliches Wohnklima. Die charmante Farbgebung der Fassaden mit klassischen Fensterläden fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Im Wohnhaus bildet ein stilvoller Kachelofen den Mittelpunkt des Wohnbereichs. Wohnhaus 1 verfügt über eine Gasheizung, das Atelier über eine Ölheizung. Eine Doppelgarage sowie Kellerräume ergänzen das Angebot sinnvoll und komfortabel.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die Kosten der Instandhaltung.

Die Eigentümer sind 71 (Sie) und 73 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 770.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilien betragen 385.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### Makrolage

Nürnberg ist das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zentrum Nordbayerns und Teil der Metropolregion Nürnberg mit über 3,5 Millionen Einwohnern. Die Stadt zählt zu den wachstumsstarken Standorten Deutschlands, mit einem breit aufgestellten Arbeitsmarkt, renommierten Hochschulen und hoher Lebensqualität.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Nürnberg verfügt über einen internationalen Flughafen, einen wichtigen ICE-Knotenpunkt sowie direkte Autobahnverbindungen über die A3, A6, A9 und A73. Auch das U-Bahn-, S-Bahn- und Straßenbahnnetz ist flächendeckend ausgebaut und verbindet die Stadtteile effizient mit dem Zentrum.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Eibach, der zu den beliebten Wohnlagen mit solider Infrastruktur zählt. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausbebauung und durchgrünten Wohnstraßen mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze machen die Lage auch für Familien attraktiv.



## Sonstige Angaben

---

### WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.









































