90411 Nürnberg

HEGERICH: Zuhause im Grünen: Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten in Buchenbühl

395.000 €
Kaufpreis

122,56 m²
Wohnfläche

841 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lukas Maier
Tel.: +49 911 131 605-0
lm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,56 m²
Nutzfläche	63,69 m²
Grundstücksfläche	841 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11,88 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Warmmiete	352,64 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.01.2025
gültig bis	09.01.2036
Baujahr (Haus)	1952
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	325.75
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Zustand

Baujahr	1952
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- FAMILIENFREUNDLICHER GRUNDRISS
- ZWEI BADEZIMMER MIT WANNE UND FENSTER
- KELLER
- GROSSZÜGIGER GARTENBEREICH
- ÜBERDACHTE TERRASSE
- HOLZBODEN
- ABSTELL - LAGERRÄUME
- HELLE RÄUMLICHKEITEN DURCH GROSSE FENSTER

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1952 bietet ein ideales Zusammenspiel aus klassischem Wohnhaus-Charakter, einer praktischen Raumaufteilung über Keller-, Erd- und Dachgeschoss sowie einem großzügigen Gartenbereich. Mit einer Wohnfläche von ca. 99 m², insgesamt 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmern eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das Haus ist seit 2004 vermietet, wird aber spätestens Ende 2026 zur Renovierung und einem Eigenbezug frei.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich des Hauses: Hier lässt sich ein angenehmer Alltag mit kurzen Wegen gestalten – ob als klassisches Familienleben oder mit zusätzlichem Raum für Homeoffice und Gäste. Der Grundriss bietet einen großzügigen Bereich für Wohnen und Essen, der sich gut möblieren lässt und eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man bequem in den Außenbereich, sodass Terrasse und Garten im Alltag schnell zum erweiterten Wohnraum werden – ideal für entspannte Stunden im Freien, Spielen mit Kindern oder gesellige Sommerabende.
Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie durch ein Badezimmer auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss stellt die klassische Ruhezone des Hauses dar: Hier verteilen sich mehrere gut nutzbare Schlafzimmer, die sich je nach Lebensphase als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Ankleide gestalten lassen. Die Raumwirkung wird durch die angenehme Belichtung unterstützt – die vorhandenen Fensterflächen sorgen für ein helles Wohngefühl.
Ein zweites Badezimmer auf dieser Ebene – mit Badewanne und Fenster – rundet das Angebot komfortabel ab und ist besonders im Familienalltag ein großer Vorteil.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit wertvolle Zusatzflächen, die im Alltag echten Mehrwert schaffen: Neben klassischen Abstell- und Lagerbereichen eignet sich das Untergeschoss auch ideal für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby oder Werkstatt. Die Nutzflächen unterstützen ein gut organisiertes Wohnen – gerade bei Familien oder bei höherem Stauraumbedarf ein echter Pluspunkt.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit seinem gewachsenen Grünbestand: Hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Spielfläche über Rückzugsorte bis hin zur eigenen Gartenidee. Die vorhandene überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz im Freien und lässt sich als gemütlicher Sitzbereich gestalten. Ein Gartenhaus/Schuppen ergänzt das Platzangebot praktisch, beispielsweise für Geräte, Fahrräder oder saisonale Ausstattung.

Um das Haus in einen aktuellen Stand zu versetzen, ist mit einer vollumfänglichen Renovierung/Sanierung zu rechnen, so dass bei der Bemessung des Kaufpreises der Grundstückswert ausschlaggebend war.

Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei € 540,--/m² und stellt damit den Großteil der Bemessungsgrundlage dar.

Lage

Buchenbühl zählt zu den besonders grünen und ruhigen Wohnlagen im Nürnberger Norden. Der Stadtteil ist von weitläufigen Waldflächen des Reichswalds umgeben und bietet damit ein Wohnumfeld, das sich angenehm naturnah und gleichzeitig stadtnah anfühlt. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – die Naherholung beginnt hier praktisch vor der Haustür und macht Buchenbühl zu einem idealen Standort für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und Lebensqualität

legen.

Trotz der zurückgezogenen Lage ist die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt komfortabel: Über die umliegenden Verkehrsachsen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind benachbarte Stadtteile und zentrale Ziele schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Gastronomie zur Verfügung; ergänzend bietet die Stadtteilstruktur kurze Wege zu weiteren Versorgungsangeboten in den angrenzenden Quartieren.

Auch für Familien ist Buchenbühl attraktiv: Ein gewachsenes, überschaubares Wohngebiet mit viel Grün, Spiel- und Bewegungsflächen in der Umgebung sowie eine insgesamt angenehme, wohnliche Atmosphäre schaffen gute Voraussetzungen für ein entspanntes Alltagsleben. Wer ein ruhiges Zuhause im Grünen sucht, ohne auf die Vorteile der Metropolstadt Nürnberg verzichten zu wollen, findet in Buchenbühl eine besonders ausgewogene Kombination aus Erholung, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse