



## 90411 Nürnberg

# Volltreffer! Hier macht Leben Spaß!



**649.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**890 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	890 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1933
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.01.2024
gültig bis	11.01.2034
Baujahr (Haus)	1933
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	138,71
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- umfangreich modernisierte DHH
- eingeschossiger Anbau (2021)
- 4 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder (2021)
- hochwertige Bodenbeläge (2021)
- Gaszentralheizung (2021)
- Elektrik neu (2021)
- großzügiger Garten
- offener Wohn-Essbereich
- uvm.



## Beschreibung

Das Objekt wurde ca. 1933 in Massivbauweise errichtet und ist teilweise unterkellert. Die Doppelhaushälfte wurde durch den Eigentümer fortlaufend gepflegt und auch umfangreich modernisiert bzw. saniert. So wurde 2021 durch einen eingeschossigen Anbau die Wohnfläche vergrößert. Aktuell stellt sich das Haus in einem top gepflegten und modernen Zustand dar. Ein kurzfristiger Bezug ist möglich.

Im Erdgeschoss befindet sich die offen gestaltete und hochwertig ausgestattete Küche, die bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer wird Sie begeistern. Hier haben Sie genug Platz für tolle Stunden mit Ihren Lieben und können herrlich entspannen. Durch die bodentiefen Fenster haben Sie einen atemberaubenden Blick ins Grüne. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie zur Terrasse mit anschließendem weitläufigem Garten. Dieser hat eine tolle Größe und lädt zum gemütlichen Beisammensein im Freien ein - hier können Ihre Kinder sicher und ruhig spielen! Vom Schlafzimmer gelangen Sie ebenfalls zur Terrasse. Im Schlafzimmer haben auch große Kleiderschränke genug Platz. Das moderne Tageslichtbad verfügt über einen großen Waschtisch, hat eine begehbare Dusche und ist sehr geschmackvoll ausgestattet.

Im ersten Obergeschoss befindet sich zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer. Aktuell werden diese als Kinder- und Arbeitszimmer genutzt. Die freigelegten Dachbalken vermitteln den Räumen einen gemütlichen Charme. Ein ebenfalls neu modernisiertes Wannen - Bad komplettiert die Etage.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Volltreffer - hier macht Leben Spaß!

## Lage

Buchenbühl, im Norden von Nürnberg gelegen, bietet sowohl Stadtnähe mit einer guten Verkehrsanbindung, Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel Buslinie 21, als auch die unmittelbare Nähe zum Nürnberger Reichswald. Die Autobahnen A3, A6 und der Fränkenschnellweg sind in wenigen Autominuten gut zu erreichen. Kindergärten, eine Grundschule mit angeschlossenen Hort zur Kinderbetreuung, Ärzte und Bäcker sind in Buchenbühl ebenfalls vorhanden.

Fazit: Zwischen Natur und Kultur!













# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.