



## 90411 Nürnberg

# Älteres gepflegtes Haus mit Gestaltungsmöglichkeit in Buchenbühl!



**399.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**648 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	84 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	648 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1952
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.05.2025
gültig bis	08.05.2035
Baujahr (Haus)	1952
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	364,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- idyllische Lage
- großer Garten mit viel Platz
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten
- Tageslichtbäder
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- 5 Zimmer
- Carport
- Aluminium/Holzfenster mit Isolierverglasung
- Werkstatt und Waschküche im Keller
- uvm.



## Beschreibung

Die idyllisch gelegene Doppelhaushälfte wurde ca. 1952 auf einem ca. 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Etwa 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich hier auf zwei Etagen und insgesamt 5 Zimmer.

Über den Flur im Erdgeschoss, der gleichzeitig auch als Treppenhaus dient, gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großen Terrasse und anschließendem Garten. Im Schlafzimmer finden auch große Kleiderschränke genug Platz. Die Küche hat eine schöne Größe - hier macht das zukünftige Kochen Spaß!. Das Bad mit Fenster und Wanne komplettiert das Erdgeschoß.

Das Obergeschoss ist über die originale Holzterrappe aus dem Baujahr zugänglich. Hier stehen zwei kleinere Zimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne und eine Küche zur Verfügung.

Das Highlight des Objekts bildet der große Garten, in dem sowohl Familien mit Kindern als auch Tierliebhaber voll auf ihre Kosten kommen.

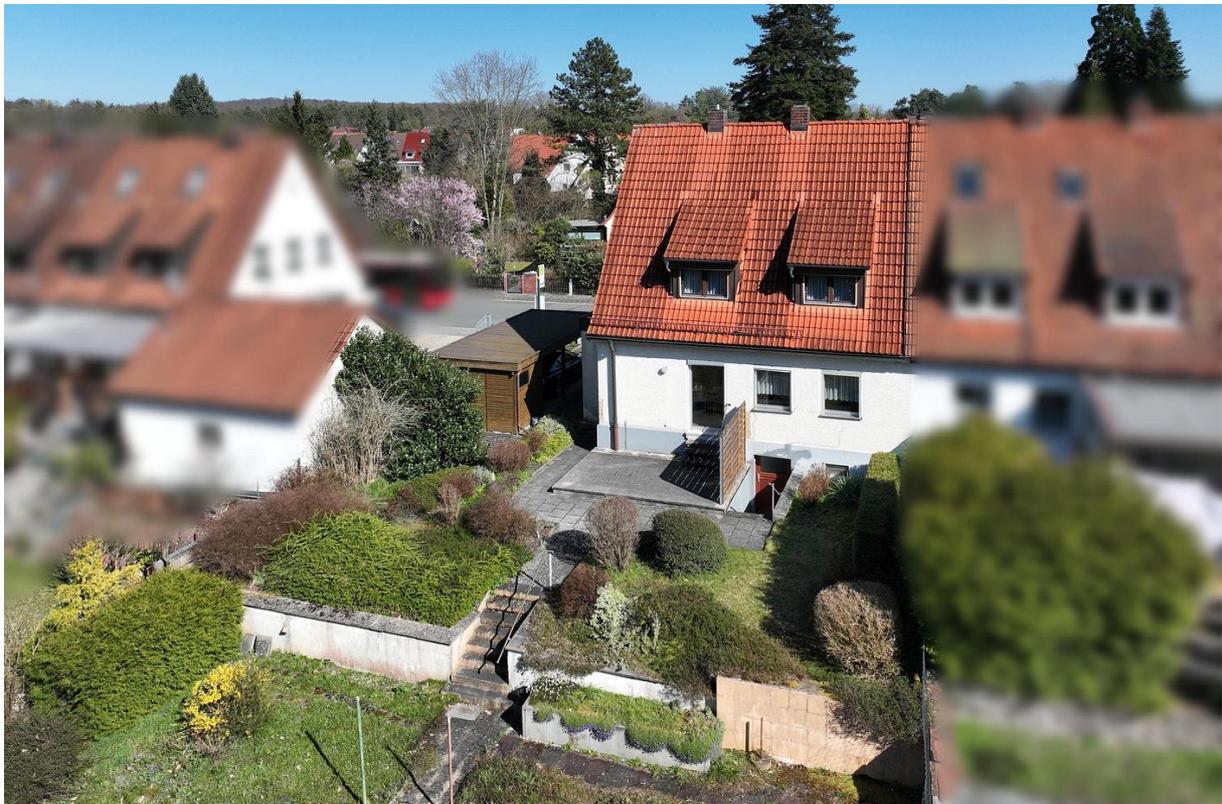
Das Haus ist komplett unterkellert. Die Beheizung der Immobilie erfolgt durch eine im Jahr 2005 neu eingebaute Gaszentralheizung. Das Objekt wurde stets sehr gepflegt, benötigt aber eine umfangreiche Renovierung um modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

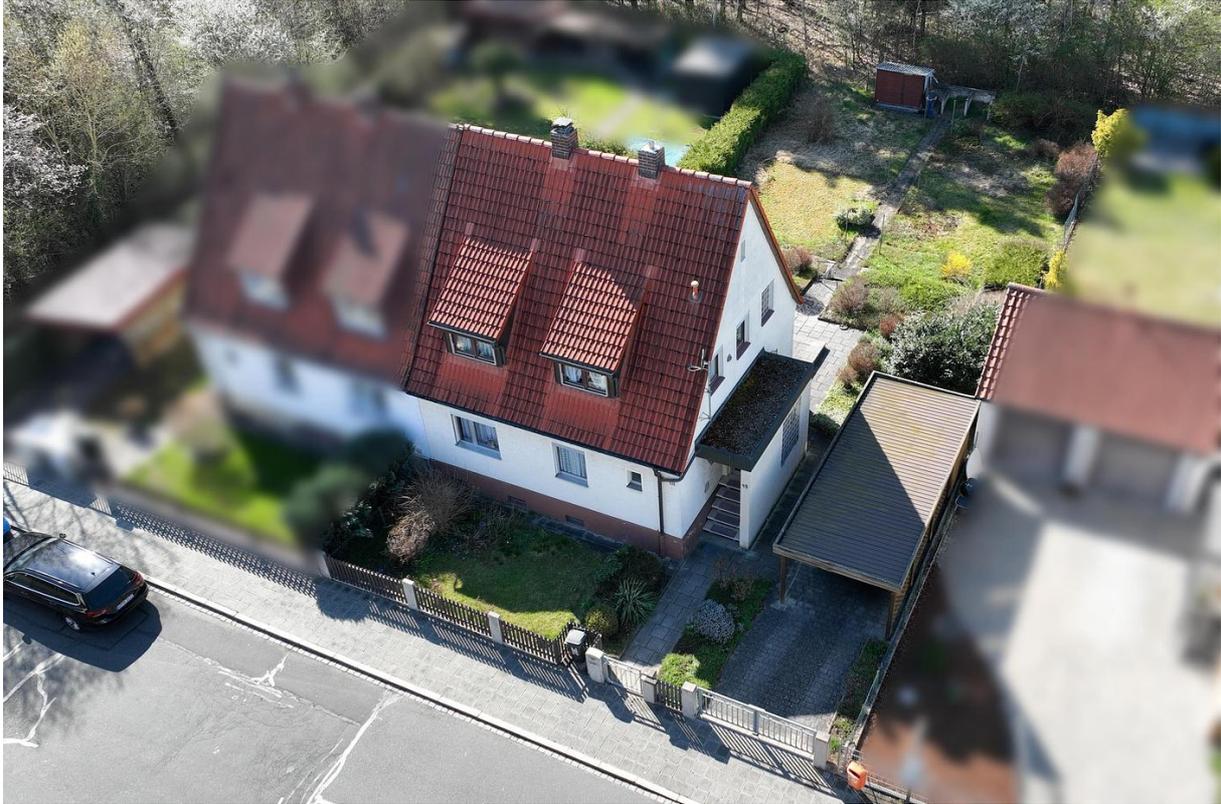
Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

## 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. Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Ärzte und Bäcker sind in Buchenbühl 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.

