



90411 Nürnberg

Charmantes Haus mit großem Grundstück in grüner Lage
– Ideal für Renovierungsbegeisterte!



389.000 €

Kaufpreis

116 m²

Wohnfläche

740 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	116 m ²
Grundstücksfläche	740 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1937
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.09.2024
gültig bis	20.09.2034
Baujahr (Haus)	1937
Endenergiebedarf	156,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- idyllische Lage
- großer Garten mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- 6 -7 Zimmer
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- Tageslichtbad
- älterer renovierungsbedürftiger Zustand
- Garage und Nebengebäude
- Gaszentralheizung (ca. 2011)
- Dach neu gedeckt und Wärmedämmung verbessert (ca. 2005)
- unterschiedliche Fenstertypen (ca.1994 - 2003)
- Kanal muss saniert werden
- uvm.



Beschreibung

Willkommen zu diesem besonderen Angebot! Die charmante Doppelhaushälfte wurde ca. 1937 erbaut und bietet auf einem großzügigen Grundstück von 740 m² viel Potenzial für kreative Renovierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Jahr 1970 wurde ein Anbau hinzugefügt, der zusätzlichen Raum schafft. Das Dach wurde ca. 2005 neu gedeckt und die Wärmedämmung dabei verbessert. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2011 erneuert, allerdings befindet sich das Haus insgesamt im Zustand der 70er Jahre und benötigt eine umfangreiche Renovierung. Das Haus ist auch für Mehrgenerationenwohnen bestens geeignet

Im Erdgeschoss stehen zwei Wohnbereiche, Schlafzimmer, die Küche mit angrenzender Kammer und ein Tageslichtbad, sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss ist über eine Holzterrasse erreichbar. Hier befindet sich eine Küche, ein weiteres Tageslichtbad, ein großer Wohnbereich sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume. Ein kleines Duschbad und ein WC ist im Treppenaufgang zusätzlich untergebracht.

Doch das war noch nicht alles: Das Haus ist teilunterkellert und im Garten befindet sich ein großes Nebengebäude. Hier stehen noch zusätzliche Stauflächen zur Verfügung und viel Platz für Ihre Hobbies.

Das große Grundstück lädt dazu ein, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es für einen Garten, eine Terrasse oder Spielbereiche für die Familie. Das Haus bietet eine tolle Gelegenheit, ein individuelles Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen.

Eine Garage vor dem Haus dient als sichere und bequeme Parkmöglichkeit.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Projekt sind, bei dem Sie Ihre Kreativität einbringen können, dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

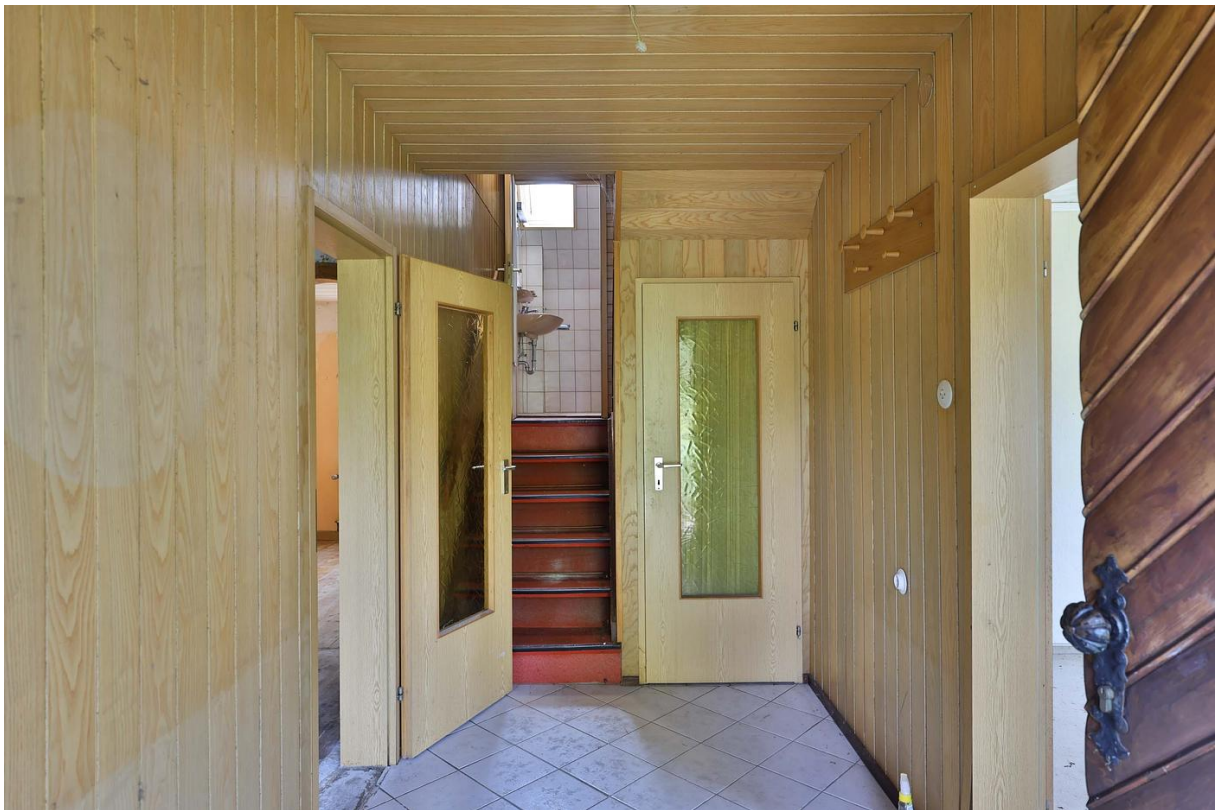
Lage

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, Arzt und Restaurants sind in Buchenbühl vorhanden.

Fazit: Zwischen Natur und Kultur!



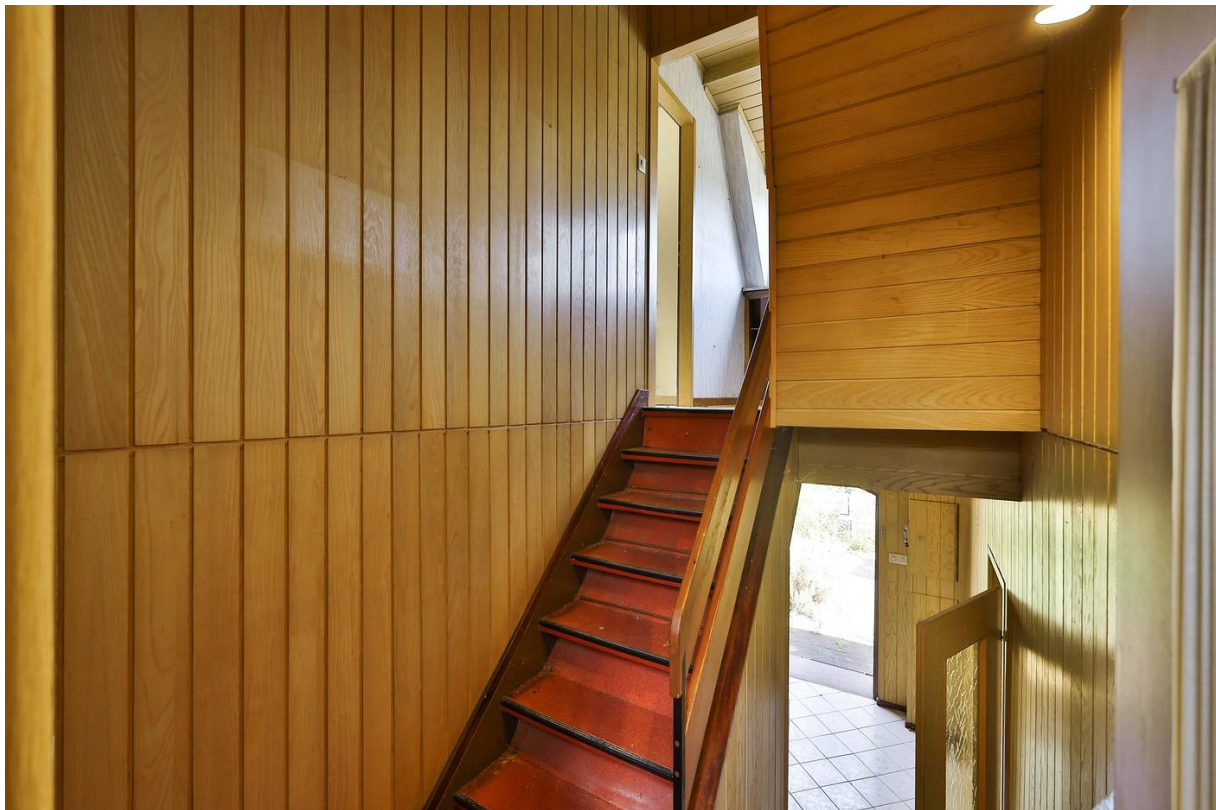


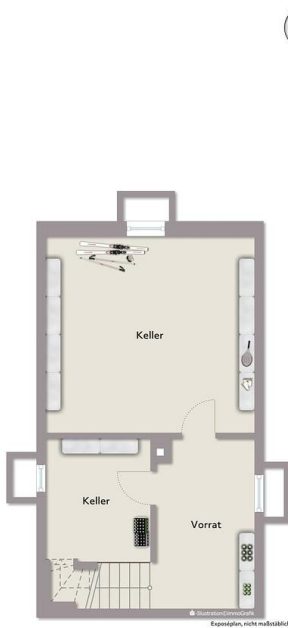














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.