



90411 Nürnberg

Großes Gartengrundstück mit Altbestand aus den 30er Jahren in Buchenbühl



339.000 €

Kaufpreis

94,22 m²

Wohnfläche

1620 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



IMMOsmile

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94,22 m ²
Nutzfläche	36,77 m ²
Grundstücksfläche	1.620 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1930
letzte Modernisierung	2012

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.04.2023
gültig bis	11.04.2033
Baujahr (Haus)	1930
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	259,32
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Das hier angebotene, ruhig gelegene Reiheneckhaus wurde in den 1930er Jahren auf einem etwa 1.620 m² großen Grundstück erbaut.

Die Wohnfläche von ca. 94 m² erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt vier Zimmer. Der Flur im Erdgeschoss, welcher auch als Treppenhaus dient, führt in das geräumige Wohn-/Esszimmer sowie in die Küche. Ein Wintergarten (ohne Baugenehmigung) mit direktem Zugang zum Garten, der in ein Kinderzimmer und ein WC übergeht, komplettiert diese Etage. Über eine massive Holzterrasse aus der Bauzeit gelangt man ins Obergeschoss, wo ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit Blick auf den Gartengrundstück zur Verfügung stehen. Ein Tageslichtbad ist bequem vom Flur aus zu erreichen. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige und uneinsehbare Garten, der perfekt für Familien und Tierliebhaber ist. Der Keller hat Bauzeittypische Feuchteschäden und müsste im Zuge einer umfangreichen Sanierung abgedichtet und isoliert werden. Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2012 erneuert wurde.

Besonders interessant ist das Wertsteigerungspotenzial großer, bislang landwirtschaftlicher genutzter Gartenflächen, welche bei zunehmender Bebauung und Verdichtung einen hohen Stellenwert bieten.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und der nachbarschaftlichen Bebauung (§34 BauGB) ist es denkbar, das Reiheneckhaus durch einen Anbau zu erweitern. Alternativ könnte auch ein Abriss in Betracht gezogen werden, um einen Neubau nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Diese Optionen machen das Objekt sowohl für wachsende Familien, als auch für Investoren, die den Wert des Grundstücks ausschöpfen möchten, besonders attraktiv.

Bauliche Veränderungen müssen beantragt und durch die Stadt Nürnberg geprüft und genehmigt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

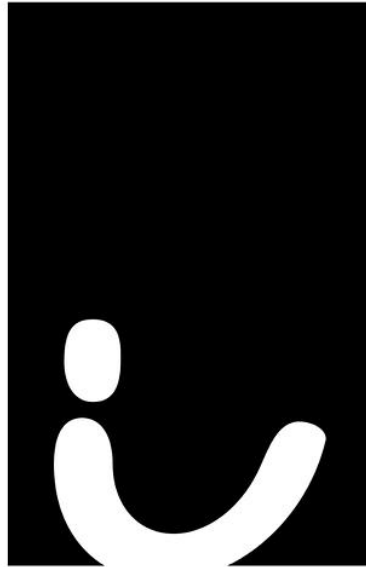
Buchenbühl, im nördlichen Teil Nürnbergs gelegen, zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt. Hier trifft die ruhige Atmosphäre einer Wohngegend auf die Nähe zum Stadtzentrum, was den Standort besonders attraktiv macht. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Dienstleister, Kindergärten und Schulen, sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Dank des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes im nahegelegenen Ziegelstein, erreicht man mit der U-Bahn Linie 2 den Nürnberger Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sowie der Frankenschnellweg sind in kürzester Zeit mit dem Auto erreichbar.











IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN