



## 90411 Nürnberg

### DHH in Nürnberg Buchenbühl



**378.000 €**

Kaufpreis

**83,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**826 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Wohnfläche        | 83,5 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 826 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer            | 3                   |
| Terrassen         | 1                   |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 05.02.2026 |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1935  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 378.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 23.01.2026  |
| gültig bis           | 22.01.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1935        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 224,37      |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bad

Wanne ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Großes Grundstück mit ca. 826m<sup>2</sup>  
idyllische Lage  
offener Wohn- und Essbereich  
innenliegendes Bad mit Wanne  
renovierungsbedürftiger Zustand  
Nebengebäude  
Öl-Einzelöfen  
-uvm.



## Beschreibung

Die idyllisch gelegene Doppelhaushälfte wurde ca. 1935 auf einem ca. 826 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Etwa 84m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich hier auf zwei Etagen und insgesamt 3 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.

Die Küche hat eine schöne Größe. Das innenliegende Bad befindet sich direkt hinter der Küche. Das Obergeschoss ist über die originale Holzter­p­pe aus dem Baujahr zugänglich. Hier stehen zwei Zimmer mit Blick in den Garten 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 teilunterkellert. Die Beheizung der Immobilie erfolgt durch Öl-Einzelöfen. Das Objekt wurde stets gepflegt, benötigt aber eine umfangreiche Renovierung um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans ist eine Erweiterung oder ein Anbau an die Doppelhaushälfte denkbar.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Hier haben Sie genug Platz!

## Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte liegt im beliebten und überwiegend ruhigen Wohngebiet des Nürnberger Stadtteils Buchenbühl, der durch eine Mischung aus familienfreundlicher Stadtrandlage und guter städtischer Infrastruktur geprägt ist, ohne ländlich zu wirken.

Durch die Nähe zur U-Bahn-Station Ziegelstein mit Anbindung an die Linie U2 sowie mehreren Buslinien ist die Adresse sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg angebunden und ermöglicht schnelle Verbindungen ins Zentrum sowie zu weiterführenden Verkehrsknotenpunkten.

In der Umgebung finden sich zudem verschiedene Arztpraxen, Apotheken und weitere Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs, die fußläufig oder mit kurzen Fahrten erreichbar sind. Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil und in den angrenzenden Quartieren gut verteilt, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen, Spielplätzen und Wohnstraßen aus, die ein ruhiges und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld schaffen. Insgesamt verbindet die Lage urbanes Wohnen mit einer entspannten, grünen Atmosphäre und einer hochwertigen Infrastruktur.





























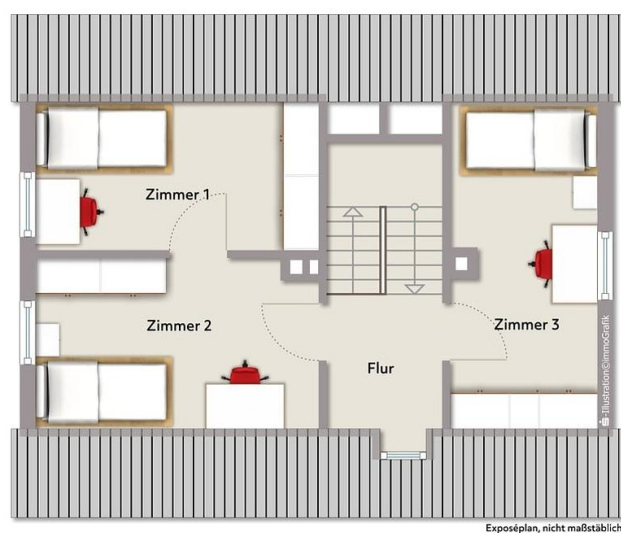


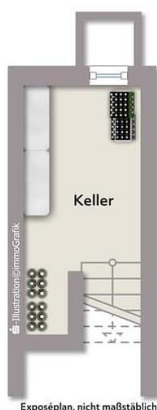












Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

