90411 Nürnberg-Buchenbühl

Mehr als ein Haus! Kernsanierte Doppelhaushälfte mit genehmigter Anbauoption in Nbg.-Buchenbühl

588.000 €
Kaufpreis

125,4 m²
Wohnfläche

976,5 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Johnny Schweidler
Tel.: 00499123980830
j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,4 m²
Nutzfläche	23,3 m²
Grundstücksfläche	976,5 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Dezember 2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	588.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.08.2035
Baujahr (Haus)	1936
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	99.50

Zustand

Baujahr	1936
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot eröffnet gleich mehrere Möglichkeiten: als klassische Kapitalanlage, zur Eigennutzung oder als Kombination aus vermietetem Bestand und einem zusätzlichen, selbst genutzten Wohnhaus. Die bereits vorliegende Baugenehmigung schafft hierfür eine besonders interessante Perspektive.
Die derzeit noch vermietete Doppelhaushälfte wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend kernsaniert und hierbei auf einen modernen Wohnstandard gebracht.
Bereits beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang mit Garderobenbereich. Daran schließt sich der offen gestaltete Küchen- und Essbereich an, der viel Platz für gemeinsames Beisammensein bietet. Das vorgelagerte, ca. 25 m² große Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse und in den Garten.
Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Arbeitszimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Erdgeschoss ist dabei barrierearm gestaltet.
Über eine Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sowie ein Kinderzimmer zur Verfügung. Wer noch ein zusätzliches Zimmer benötigt, hat die Möglichkeit, das großzügige Schlafzimmer in zwei separate Räume aufzuteilen, sodass im Dachgeschoss insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung stehen können. Vom Kinderzimmer aus führt eine fest installierte Treppe in den darüberliegenden Spitzboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet.
Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Lagerkeller sowie der Heizungsraum mit integrierter Waschküche.
Eine Besonderheit ist das Heiz- und Klimakonzept: Im Jahr 2023 wurde eine Splitklimaanlage mit zwei Außengeräten und insgesamt sieben Innengeräten nachgerüstet. Sämtliche Wohnräume können damit sowohl gekühlt als auch beheizt werden. Zusätzlich steht mit der vorhandenen Gas-Brennwertheizung ein vollwertiges zweites Heizsystem zur Verfügung, über das zugleich die Warmwasserbereitung erfolgt.
Die Immobilie ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 1.220 zzgl. umlagefähiger Betriebskosten vermietet. Die Mieter haben jedoch zum 30.11.2026 gekündigt. Anschließend steht das Haus leer und eignet sich damit auch für den zeitnahen Eigenbezug.
Besonders spannend wird dieses Angebot durch die bereits erteilte Baugenehmigung für den Anbau eines weiteren Wohnhauses mit mehr als 140 m² Wohnfläche. Die genehmigte Planung sieht ein modernes Raumkonzept vor: Im Erdgeschoss sind unter anderem ein offener Wohn- und Küchenbereich mit ca. 44 m², ein Arbeitszimmer sowie ein Duschbad vorgesehen. Im Obergeschoss verteilen sich drei Schlafräume und ein weiteres Badezimmer.
Damit bietet das Grundstück eine seltene Kombination aus modernisiertem und vermietetem Bestand sowie einer bereits genehmigten Erweiterungsmöglichkeit.
Hinweis: Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter zeigen die Innenaufnahmen den Zustand der Immobilie kurz vor Übergabe an die derzeitige Mietpartei im Jahr 2021.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Buchenbühl im Norden der Stadt. Der Stadtteil ist angenehm ruhig und stellenweise fast dörflich geprägt, gleichzeitig aber gut an Nürnberg und das nördliche Umland angebunden. Besonders charakteristisch ist die grüne Umgebung: Buchenbühl ist nahezu vollständig vom Sebalder Reichswald umgeben und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Das Wohnumfeld ist überwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt und vermittelt einen gewachsenen, angenehm privaten Charakter. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise direkt im Stadtteil sowie in den angrenzenden Stadtgebieten und sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Durch die Lage im Nürnberger Norden eignet sich Buchenbühl besonders für alle, die kurze Wege

zum Flughafen, in Richtung Erlangen oder in weitere Bereiche des Nürnberger Stadtgebiets schätzen. Gleichzeitig bieten der unmittelbar angrenzende Sebalder Reichswald und der nahe gelegene Marienbergpark zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

So verbindet Buchenbühl ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Stadt und die wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!