



90411 Nürnberg

Wohnen in Buchenbühl: Einzigartige 4,5-Zi-Galeriewohnung (teilbar) mit riesigem Hobbyraum, EBK, 2 Kfz-Stellplätze u.v.m.



525.000 €

Kaufpreis

123 m²

Wohnfläche

472 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Gesamtfläche	123 m ²
Grundstücksfläche	472 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.02.2024
gültig bis	08.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001/02
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	128,50
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr 2001/02



Ausstattung

Stellplatzart

Freiplatz





Beschreibung

Das 3-Parteien-Haus wurde im Jahr 2001 aus privater Initiative massiv, in solider und konventioneller Bauweise errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis und darüber die zwei zum Verkauf stehenden 2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Alle zur Aufteilung bzw. Getrenntnutzung notwendigen Teilungsmaßnahmen sind getroffen (Teilungserklärung, Teilung der Strom/Versorgungsleitungen inkl. Wasserzähler, Stromzähler, Wärmemengenzähler etc.). Die beiden Wohnungen sind derzeit getrennt - können aber jederzeit mit kleinstem Aufwand zu einer wunderschönen, großen Familienwohnung zusammengelegt werden.

Wohnung 1 mit ca. 64,34m² im 1. OG/DG links:

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung auf einer Ebene mit großem Südbalkon, Schlafzimmer, Bad (mit Wanne/Dusche), Flur, Abstellraum und großem Wohn/Essbereich mit offener Küche. Die darin bereits enthaltene Einbauküche kann vom Vormieter für EURO 2.500,00 abgelöst werden. Die gesamte Wohnung ist gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Außerdem gibt es zahlreiche Steckdosen, Lichtschalter und elektrisch betriebene Rolllösteuerung. Außerdem gehören zur Wohnung ein Abstellkeller und ein Kfz-Stellplatz.

Wohnung 2 mit ca. 59 m² im 1. OG/DG+Galerie rechts:

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn/Essbereich und offener Küche mit hochwertiger Einbauküche inkl. Kochinsel sowie Dusch-WC im Dachgeschoss (Ebene 1); ausgebaute Dachspitze mit Galerie und außergewöhnlichem Wellness-Studio-Badezimmer (mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Panorama-Glasdach; daneben befindet sich ein Schlafzimmer (Ebene 2). Außerdem gehört zu dieser Wohnung ein riesiger Hobbyraum im UG (über die gesamte Hausbreite) mit WC. Der Hobbyraum ist ebenso wie die Wohnung mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnung selbst verfügt über eine überdurchschnittlich gute Gesamtausstattung inkl. zahlreichen Lichtschaltern, Steckdosen, elektr. Rolllösteuerung u.a. Zudem gibt es am Hauseingang einen weiteren Kfz-Stellplatz.

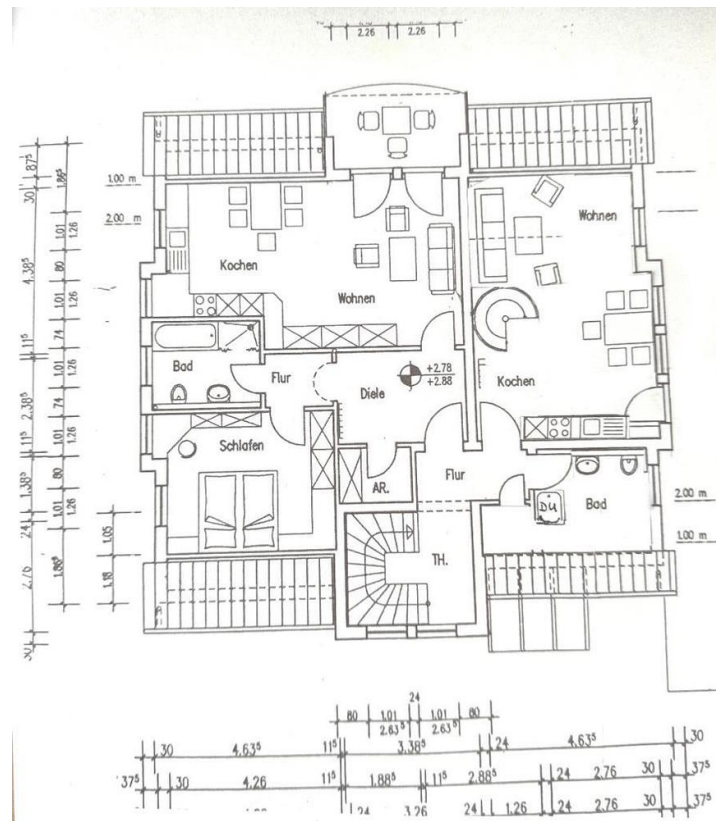
Lage

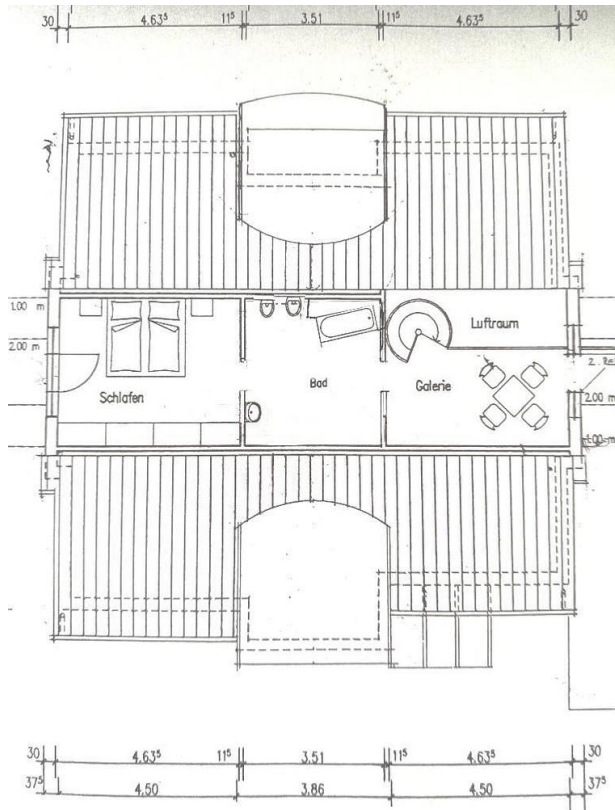
Der Nürnberger Stadtteil "Buchenbühl" liegt nordöstlich des Stadtzentrums. Er ist fast vollständig vom Sebalder Reichswald umgeben und wird im Norden von der A3 und dem Kraftshofer Forst, im Süden von Ziegelstein begrenzt. Der Standort unseres Immobilienangebotes befindet sich im zentralen, östlich gelegenen Ortsbereich - somit auf der ruhigen Seite von Buchenbühl - Fluglärm ist hier kein Thema! Buchenbühl hat eine Grundschule an der Kalchreuther Straße und eine gute Busanbindung nach Ziegelstein, bzw. ist über die Buslinie 21 an die Nürnberger U-Bahn angeschlossen. Durch Buchenbühl führt die Gräfenbergbahn, die ehemals einen Haltepunkt Nürnberg-Buchenbühl beiderseits der Kreuzung mit dem Märzenweg hatte.

Sonstige Angaben

Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 08.02.2024
- Energieverbrauchskennwert = 128,5 kWh/(m²a) = D
- Erdgas
- Baujahr Gebäude/Anlagentechnik 2001















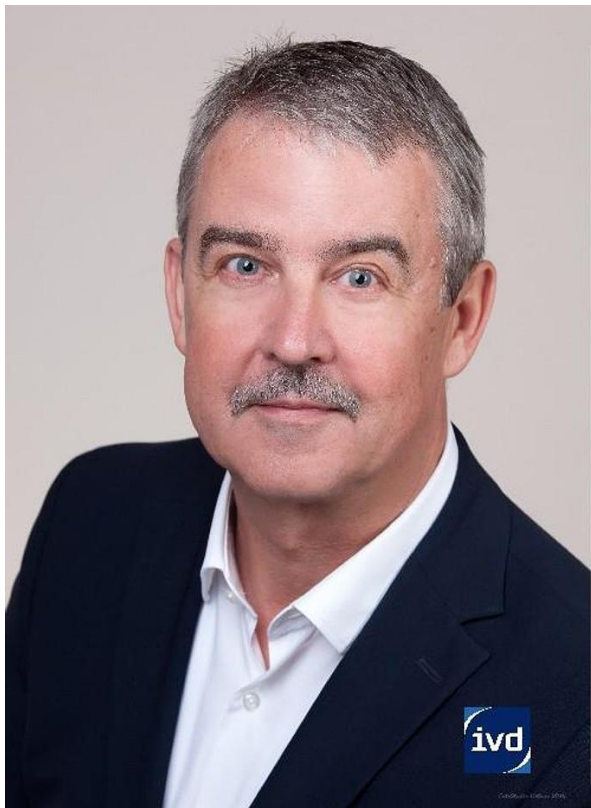












LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96
Tel. 09131 - 39006
Fax: 09131 - 39602
Web: www.limpert-immobilien.de
Email: info@limpert-immobilien.de



...Ihr Makler im Raum
Erlangen-Nürnberg-Bamberg



Tel. 09131 - 39006

