

Büchenbach / Gauchsdorf

Wo Träume Wurzeln schlagen – Massiv gebautes Einfamilienhaus mit großem, teilbarem Grundstück

Property ID: 25431019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.778 m²

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

At a glance

Property ID	25431019
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	139.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth



VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

A first impression

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Gauchsdorf der Gemeinde Büchenbach.

Das Grundstück umfasst 1.778 m² und bietet viel Platz für Garten, Freizeit und einer eventuellen Bebauung. Dank zweier bereits vorhandener Grundstücks-zufahrten besteht die Möglichkeit, das Grundstück in zwei separate Parzellen zu teilen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine zusätzliche Bebauung! Die Aufteilungsgrößen wären dabei 988m² Haupthaus, 567m² neues Haus, 223m² separate Zuwegung.

Das 1984 in solider Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet ca. 170 m² Wohnfläche auf zwei Etagen sowie ca. 100 m² zusätzliche Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zuletzt wurde 2022 die Fassade neu gestrichen und eine hochwertige Einbauküche eingebaut. Die Ausstattung überzeugt mit vielen Details wie Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Kachelofen, Südterrasse, Hobbykeller und einem Weinkeller.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse bietet. Ein gemauerter Kachelofen sorgt hier für wohlige Wärme an kühlen Tagen und schafft eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die moderne, neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2022 ist funktional und hochwertig ausgestattet und wird durch eine angrenzende Speisekammer ergänzt. Praktisch ist zudem der direkt angeschlossene Hauswirtschaftsraum mit Platz für zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung. Im gesamten Erdgeschoss wurde eine komfortable Fußbodenheizung installiert. Die Fenster stammen aus dem Baujahr (1984), sind 2-fach verglast und gut gepflegt.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume der Familie. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder oder Gäste. Ein großzügiges Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschbecken und einem WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein weiteres kleines separates WC zur Verfügung – ideal für die morgendliche Rushhour. Vom Elternschlafzimmer aus gelangt man auf den gemütlichen Südwestbalkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die Schlafräume sind mit Laminatböden ausgestattet, die

Beheizung erfolgt im Obergeschoss über klassische Heizkörper.

Das Kellergeschoss weist eine Größe von ca. 100?m² Nutzfläche aus. Hier befinden sich mehrere Abstell- und Lagerräume sowie ein großzügiger Hobbyraum, der vielfältig nutzbar ist – beispielsweise als Werkstatt, Fitnessraum oder Spielbereich. Im Technikraum befindet sich die Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2001 erneuert wurde und regelmäßig gewartet ist. Der dazugehörige Heizöltank hat ein Fassungsvermögen von 6.000 Litern. Insgesamt bietet das Kellergeschoss viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

Details of amenities

Einfamilienhaus

Baujahr: 1984

Wohnfläche: ca. 170 m²

Grundstücksgröße: ca. 1.778 m² - auch teilbar (Flurstücke bereits getrennt)

Massivbauweise

Garage und Carport

Voll unterkellert, ca. 100 m² Nutzfläche

Schöner großer Garten

Einbauküche 2022

Heizung: Ölheizung

Vollunterkellert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Ruhige Lage

Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, Grundstücksteilung möglich

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

All about the location

Das Anwesen befindet sich in Gauchsdorf, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Büchenbach im Landkreis Roth. Die Lage zeichnet sich durch viel Ruhe, Natur und Privatsphäre aus – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend. Der Hauptort Büchenbach ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Der Bahnhof Büchenbach mit S-Bahn-Anschluss (S2 Richtung Roth–Nürnberg) ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A6 und A9 sorgen für schnelle Verbindungen in alle Richtungen – ob nach Nürnberg, Schwabach, Roth oder weiter in den Süden.

Der Rothsee als beliebtes Naherholungsziel liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com