

Büchenbach / Gauchsdorf

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

Número da propriedade: 25431019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.778 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25431019                  |
| Área                   | ca. 170 m²                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 6                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1984                      |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port, 1 x Garagem |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 525.000 EUR                                                                          |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Área útil                   | ca. 100 m²                                                                           |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Consumo final de energia                                 | 139.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 11.08.2035          | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2000                              |

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Uma primeira impressão

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

Das Grundstück umfasst 1.778 m<sup>2</sup> 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 988m<sup>2</sup> Haupthaus, 567m<sup>2</sup> neues Haus, 223m<sup>2</sup> separate Zuwegung.

Das 1984 in solider Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen sowie ca. 100 m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Detalhes do equipamento

Einfamilienhaus

Baujahr: 1984

Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.778 m<sup>2</sup> - auch teilbar (Flurstücke bereits getrennt)

Massivbauweise

Garage und Carport

Voll unterkellert, ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Schöner großer Garten

Einbauküche 2022

Heizung: Ölheizung

Vollunterkellert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Ruhige Lage

Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, Grundstücksteilung möglich

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)