Büchenbach

Provisionsfreier Verkauf! Charmante Erdgeschosswohnung im Herzen Büchenbachs mit Ausbaupotential

Objektnummer: 25431009

KAUFPREIS: 249.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 94 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25431009
Wohnfläche	ca. 94 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.900 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	30.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	144.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante, ca. 94?m² große Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und eine ruhige Wohnatmosphäre. Sie bietet ein hohes Maß an Komfort und kann mit geringem Aufwand zu einer 3,5-Zimmerwohnung umgebaut werden – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Die Wohnung eignet sich auch sehr gut für Senioren und Rentner, weil die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ist. Darüber hinaus ist die Wohnung im Erdgeschoss fast barrierefrei zugäng.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche, die optimal in den Küchenbereich integriert ist. Praktisch ist der Waschmaschinenanschluss in einem separaten Vorraum innerhalb der Wohnung – eine komfortable Lösung für den Alltag. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großer, interner Abstellraum im Haus.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage mit elektrischem Torantrieb, die bequemes Parken garantiert. Vor der Garage befindet sich zusätzlich ein Stellplatz. Hochwertige WERU-Fenster mit exzellenter Schalldämmung sorgen zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Jahr 1996 wurden wesentliche Gewerke wie Heizung, Fenster, Dach und Außenwände umfassend erneuert, sodass Sie sich um kostspielige Modernisierungen keine Sorgen machen müssen. Eine gepflegte und sofort bezugsfertige Wohnung mit viel Potenzial in zentraler Lage – ideal für alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- Erdgeschosswohnung
- ca. 94 m² Wohnfläche
- Laminat, Fliesen
- WERU - hochisolierte Fenster
- Einbauküche
- Garage mit elektrischem Tor inklusive
- Rücklagen ca. 100,00 Euro monatlich, Nebenkosten ca. 200,00 Euro monatlich

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich direkt im Zentrum der idyllischen Gemeinde Büchenbach, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Roth. Die Wohnung ist direkter Nachbar des Rathauses sowie des Büchenbacher Weihers und direkt an der zentralen Bushaltestelle im Zentrum des Ortes.

Büchenbach selbst bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, die durch das malerische Fränkische Seenland und entlang der Rednitz führen. Der Rothsee sowie verschiedene Naherholungsgebiete sind in kurzer Zeit erreichbar. In Büchenbach finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Mittelschule (Montessori - Schule ca. 0,6 km), Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Ein Zahnarzt ist in ca. 1,3 km vorhanden, eine Bank samt Geldautomat in 0,1 bzw. 1,2 km.

Der Bus fährt direkt vor der Haustür ab, die S-Bahn ist nur 1.500 Meter entfernt und somit fußläufig erreichbar. Mit der S-Bahn sind Sie schnell in Roth (3 Min.), Schwabach (7 Min.) oder Nürnberg (20 Min.).

Büchenbach ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B2 und die Autobahnauffahrt zur A6 sind schnell mit dem Auto erreichbar, was eine schnelle Anbindung an Städte wie Schwabach, Nürnberg, Fürth und Erlangen ermöglicht.

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 25431009 - 91186 Büchenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com