

Büchenbach / Gauchsdorf

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

VP azonosító: 25431019



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

VÉTELÁR: 560.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.778 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25431019
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	560.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

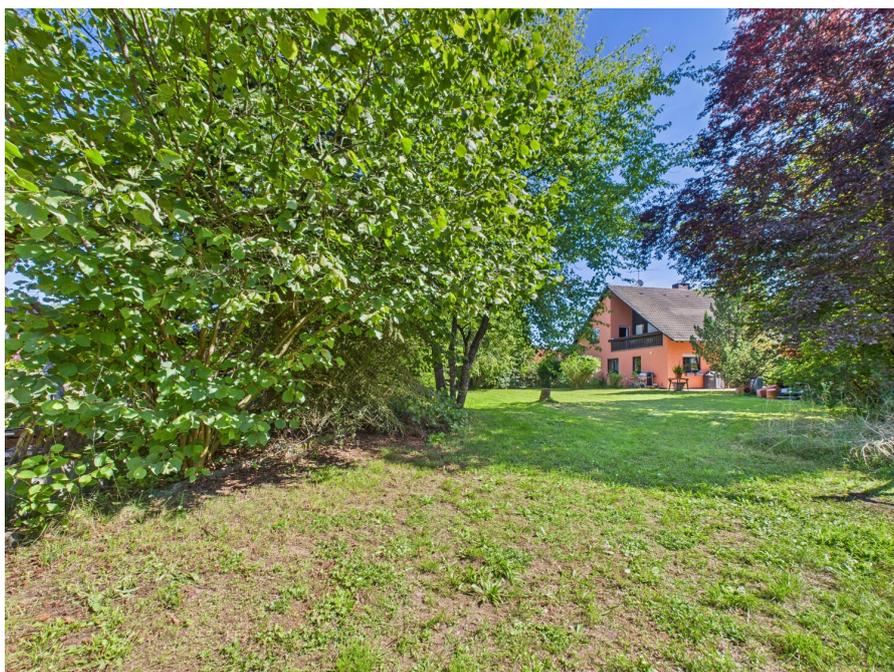
VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



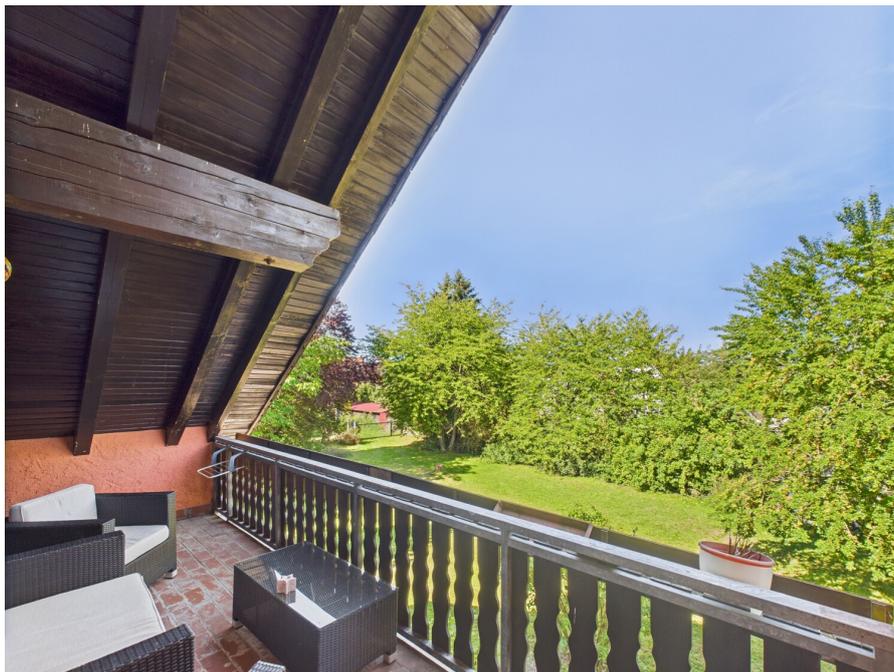
VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



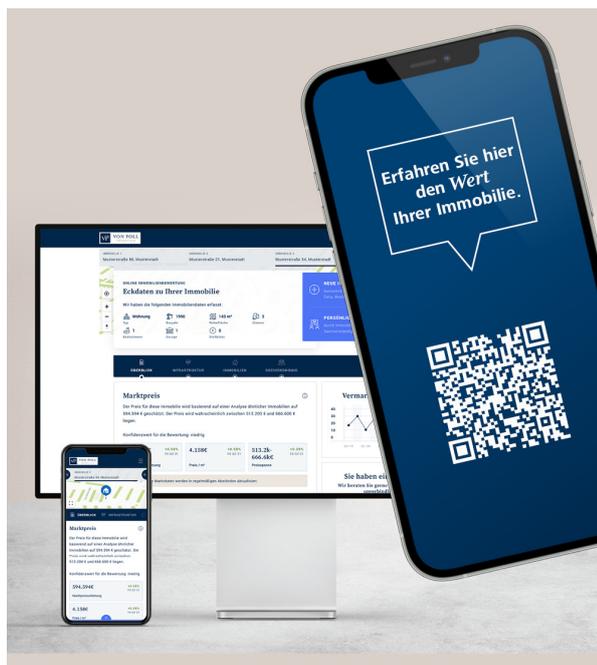
### Ihre Immobilienspezialisten

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





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

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf**

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## További információ / adatok

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 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 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.

VP azonosító: 25431019 - 91186 Büchenbach / Gauchsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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