

Buch am Wald

# Charmantes Haus mit großem Garten auf mehreren Ebenen, Gartenhaus, Terrasse und eigenem Brunnen

*Codice oggetto: 26208848*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 593 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26208848	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 79 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1973		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Elettro</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.11.2035</b>	Consumo energetico	<b>158.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1973</b>

Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



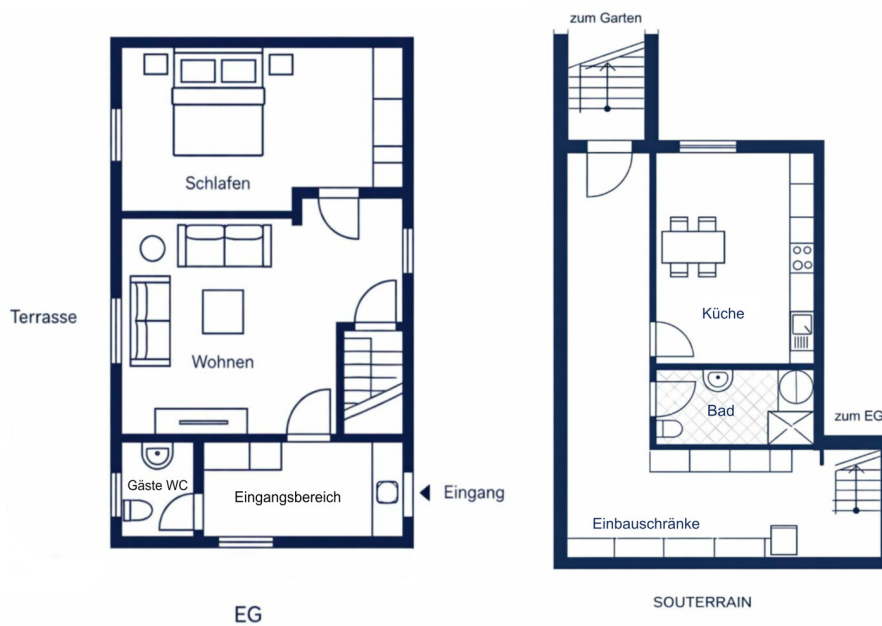
Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald

## La proprietà



**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 593 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> sowie zahlreichen Modernisierungen und attraktiven Ausstattungsmerkmalen. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit angenehmem Wohnambiente und kann ganzjährig als Hauptwohnsitz genutzt werden. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit blickgeschützter Terrasse – der perfekte Ort zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem soliden Zustand: Das Dach wurde inklusive Dämmung im April 2000 erneuert. Im Jahr 2022 wurden das Gäste-WC modernisiert sowie teilweise neue Elektroleitungen verlegt. Eine Kanalsanierung erfolgt im Jahr 2025.

Die vorhandene Einbauküche ist mit hochwertigen AEG-Geräten ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für den Alltag. Zusätzlichen Komfort schaffen ein Gäste-WC, der private Stellplatz, ein eigener Brunnen sowie ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Praktischen Stauraum bietet der Vollkeller. Im Außenbereich befindet sich zudem ein Gartenhaus auf Betonsockel mit Starkstromanschluss – ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzliche Lagerfläche.

Ein weiterer Pluspunkt: Für eine Photovoltaik-Anlage mit 7,12 kWp inklusive Speicher liegt bereits ein Angebot vor. Damit lassen sich die zukünftigen Stromkosten deutlich reduzieren und die Immobilie energetisch zukunftssicher aufstellen.

**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

## **Dettagli dei servizi**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- **Ca. 593 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
  - **Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - **Privater Stellplatz**
  - **Eigener Brunnen**
  - **Voll unterkellert**
  - **Glasfaseranschluss**
  - **Gäste WC**
  - **Einbauküche mit AEG-Geräten**
  - **Dach neu (inkl. Dämmung) April 2000**
  - **Gäste-WC und teilweise neue Elektroleitungen 2022**
  - **Kanalsanierung 2025**
  - **Ein Angebot für eine Photovoltaik-Anlage mit 7,12 kWp inkl. Speicher liegt vor um die Stromkosten nahe Null zu senken**
  - **Großzügiger Garten mit blickgeschützter Terrasse**
  - **Gartenhaus mit Betonsockel und Starkstromanschluss**
  - **Kann ganzjährig als Hauptwohnsitz bewohnt werden**
- Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung!**

**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

## Tutto sulla posizione

Buch am Wald ist eine malerische Gemeinde im Landkreis Ansbach, Bayern, die inmitten einer reizvollen Naturlandschaft liegt. Hier ist eine Lagebeschreibung:

### Lage:

Buch am Wald befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Ansbach und liegt in der fränkischen Region Mittelfranken. Die Gemeinde erstreckt sich auf einer leicht hügeligen Ebene und ist von Wäldern, Feldern und kleinen Bächen umgeben. Sie liegt etwa 10 Kilometer westlich der Stadt Rothenburg ob der Tauber und ist von zahlreichen charmanten Dörfern und Städten umgeben, die für ihre historische Architektur und ihre ländliche Schönheit bekannt sind.

### Natur und Umgebung:

Die Umgebung von Buch am Wald ist von einer idyllischen Landschaft geprägt, die zum Erkunden und Genießen einlädt. Wälder und Wiesen erstrecken sich in alle Richtungen und bieten Gelegenheit für Wanderungen, Fahrradtouren und Naturbeobachtungen. Die Region ist Teil des Naturparks Frankenhöhe, der mit seiner vielfältigen Flora und Fauna Naturliebhaber anzieht. Im Umkreis der Gemeinde finden sich auch mehrere Seen und Weiher, die zum Baden und Angeln einladen.

### Sehenswürdigkeiten:

Buch am Wald selbst ist geprägt von charmanten, traditionellen Bauernhäusern und einer gemütlichen Dorfatmosphäre. In der Umgebung gibt es jedoch zahlreiche Sehenswürdigkeiten, darunter das nahe gelegene Rothenburg ob der Tauber mit seinen gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauern und historischen Gebäuden. Weitere Attraktionen sind das Schloss Schillingsfürst, das Wildbad in Rothenburg, und die vielfältigen Museen und kulturellen Veranstaltungen der Region.

### Lebensqualität:

Buch am Wald ist ein ruhiger, ländlicher Ort, der sich ideal für Naturliebhaber und Menschen, die die Vorzüge eines beschaulichen Lebensstils schätzen, eignet. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und eine enge Gemeinschaft, in der Tradition und Moderne Hand in Hand gehen. Die Bewohner können die natürliche Schönheit der Region genießen und zugleich von der Nähe zu größeren Städten wie Ansbach und Würzburg profitieren.

Buch am Wald im Landkreis Ansbach ist ein Ort, der Entspannung, Naturerlebnis und bayerische Gastfreundschaft miteinander verbindet. Hier können Sie dem hektischen Alltag entfliehen und die Vorzüge des ländlichen Lebens in einer bezaubernden Umgebung

genießen.

**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26208848 - 91592 Buch am Wald**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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