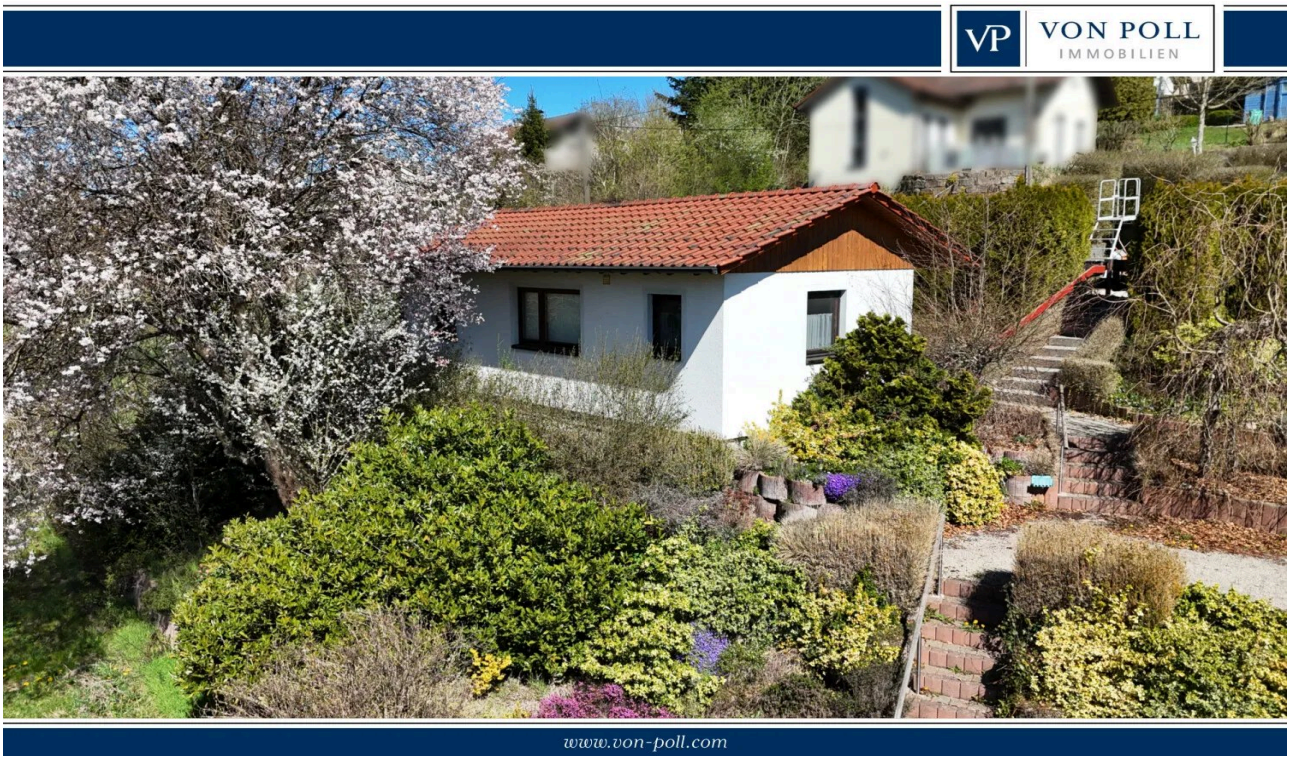
Buch am Wald

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

Objektnummer: 26208848



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 593 m²

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

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

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Auf einen Blick

Objektnummer	26208848
Wohnfläche	ca. 79 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

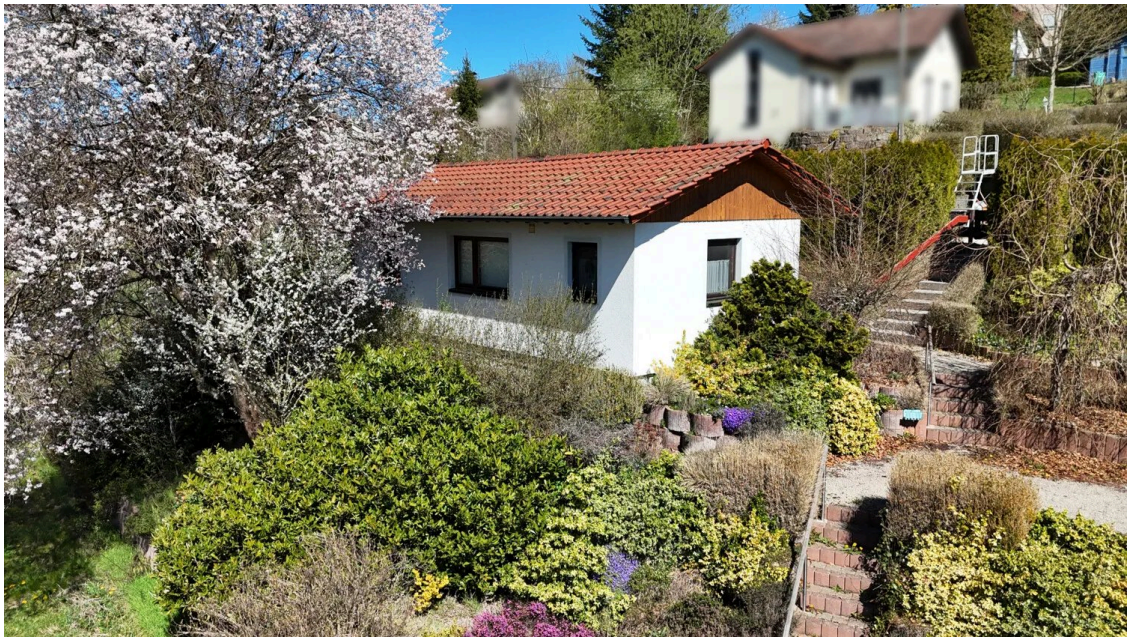
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	02.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie

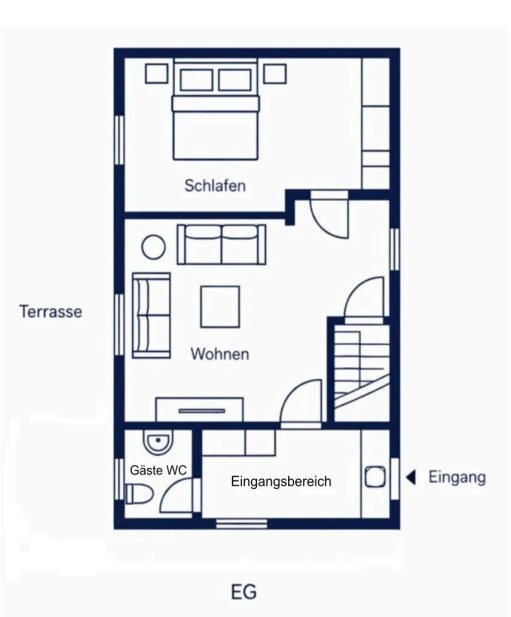




Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Die Immobilie







Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 593 m², einer Wohnfläche von ca. 79 m² 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.

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 593 m² Grundstücksfläche
- Ca. 79 m² 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!

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208848 - 91592 Buch am Wald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com