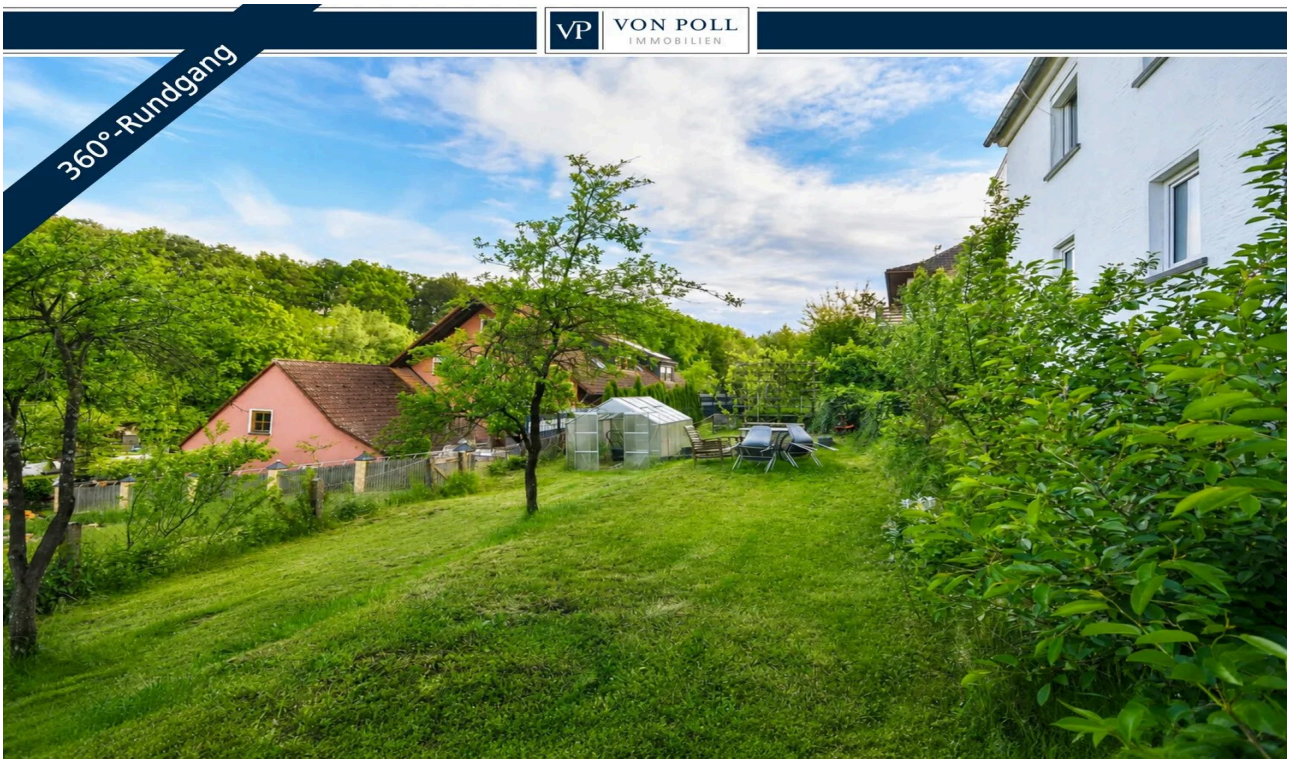
Roßtal – Buchschwabach

VON POLL | Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26369029



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139.25 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 477 m^2

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

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

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369029
Wohnfläche	ca. 139.25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	340.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

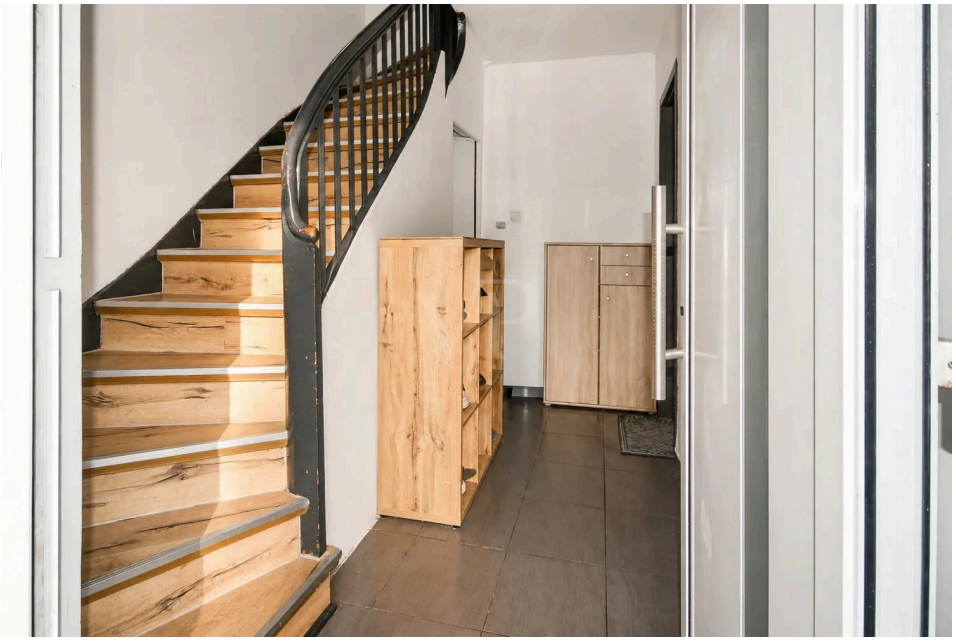
Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie

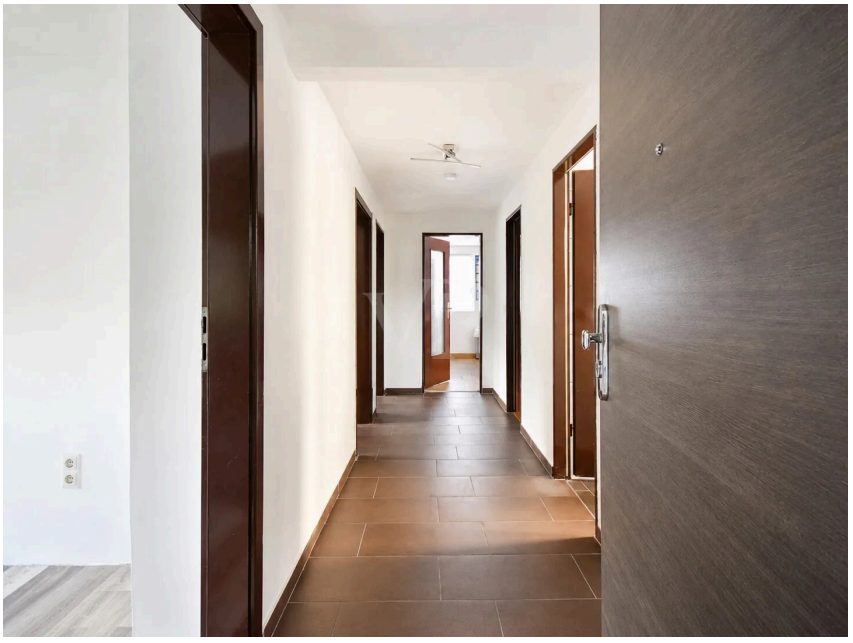




Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

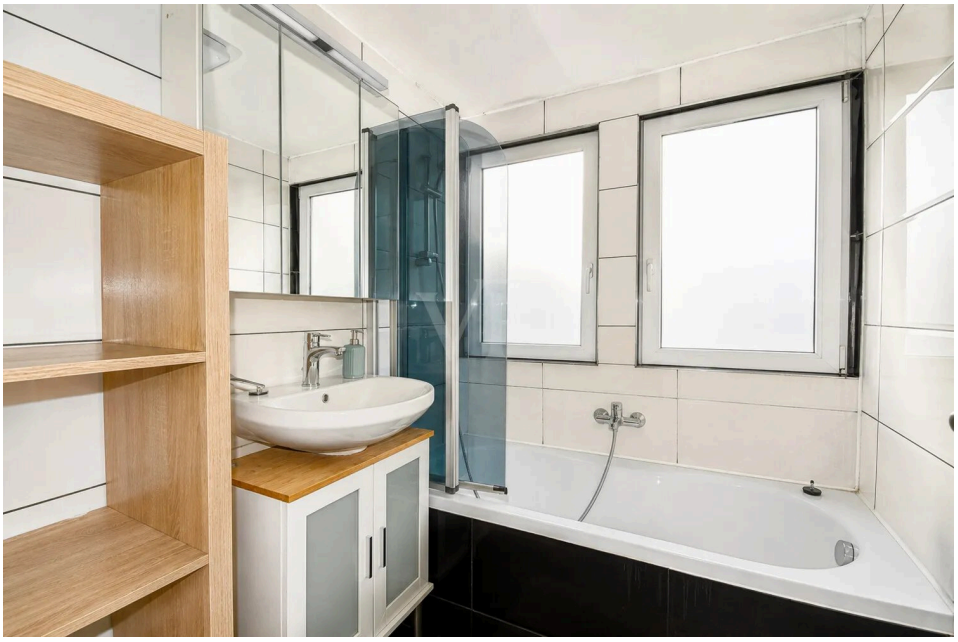
Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

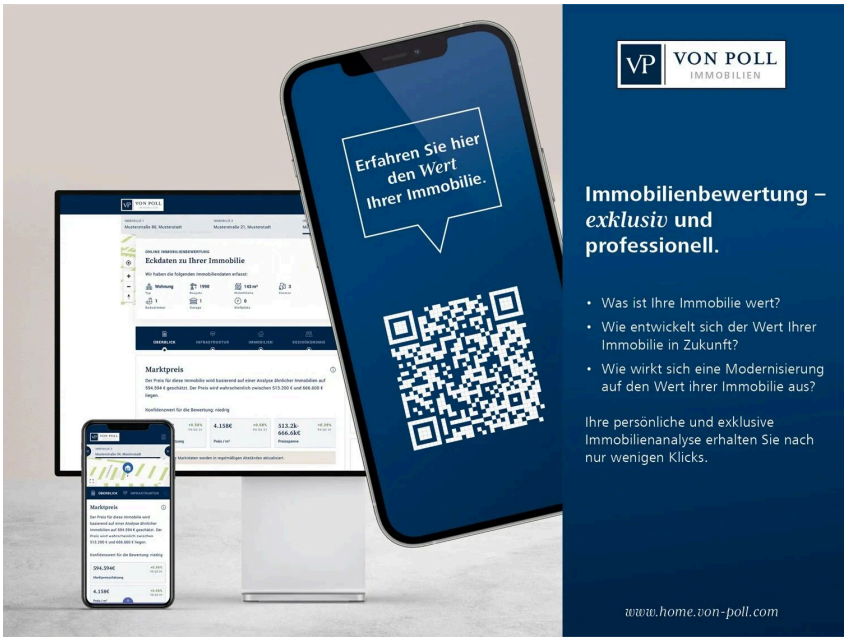
Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Grundrisse




Balkon
Wohnzimmer
Küche
Arbeitszimmer
Kinderzimmer
Flur
Eingangsbereich
Badezimmer
Schlafzimmer
Eingang


Balkon
Wohnzimmer
Küche
Arbeitszimmer
Kinderzimmer
Flur
Badezimmer
Schlafzimmer
Eingang


Küche
Wohnzimmer
Abstellraum
Kinderzimmer
Flur
Gäste WC
Badezimmer
Schlafzimmer
Eingang



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/seZy

Ein Haus mit Geschichte, solider Substanz und angenehm unaufgeregtem Maßstab: Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1957 befindet sich auf einem ca. 477 m² großen Grundstück und bietet ca. 139,25 m² Wohnfläche. Die Fläche verteilt sich auf sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Bäder.

Es ist ein Haus, das nicht vorgibt, bereits perfekt inszeniert zu sein. Vielmehr zeigt es seine ehrliche Basis, seinen gewachsenen Charakter und das Potenzial, mit Sorgfalt, Geschmack und Investitionsbereitschaft wieder zu einem sehr persönlichen Zuhause zu werden. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2016. Beheizt wird das Haus über eine Holz-Pellet-Zentralheizung.

Der Garten erstreckt sich seitlich am Haus entlang, leicht geneigt, mit altem Grün, Obstbaum, Hecken und einem freien Blick über die benachbarten Dächer hinweg in die Landschaft. Das Grundstück wirkt nicht streng angelegt, sondern natürlich gewachsen. Rasenflächen, kleine Rückzugsorte und die Nähe zur Natur verleihen dem Außenbereich eine angenehme Ruhe.

Zwei Außenbereiche erweitern das Wohnen ins Freie. Der Balkon liegt geschützt unter einer leichten Überdachung mit Schilfmatten, die das Licht weich filtern und den Blick über Baumkronen und rote Ziegeldächer freigeben. Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ruhige Nachmittage oder den Moment, in dem das Haus spürbar Abstand vom Alltag schafft.

Im Erdgeschoss zeigt sich das Wohnen direkt, alltagstauglich und unkompliziert. Die Küche verfügt über warme Holzfronten, eine helle Fliesenrückwand, Edelstahlgeräte und Platz für einen Esstisch am Fenster. Das Wohnzimmer öffnet sich mit großen Fensterflächen und einer Balkontür zum Grün. Warme Holz- und Grautöne am Boden geben dem Raum eine ruhige, wohnliche Basis.

Ergänzt wird diese Ebene durch private Zimmer, die sich klar und zweckmäßig einfügen. Ein Schlafzimmer ist zurückhaltend gestaltet, mit heller Wandgestaltung, Boden in Holzoptik und einem Fenster, das den Raum freundlich belichtet. Ein weiteres Zimmer nutzt seine schmale Form durch Hochbett, Stauraum und Arbeitsplatz erstaunlich praktisch.

Das Obergeschoss führt den Charakter des Hauses fort und wirkt dabei etwas heller und offener. Der geradlinige Flur mit dunklen Türrahmen, großformatigen Bodenfliesen und Türen zu beiden Seiten schafft eine klare Struktur. Die Küche unter der

Dachschräge setzt mit schwarzen Fronten, hellem Fliesenspiegel und rundem Esstisch einen modernen Akzent.

Im Schlafzimmer fällt das Licht von mehreren Seiten ein. Die Dachschräge gibt dem Raum Kontur, ohne ihn zu beschweren. Das Bad kombiniert weiße Wandfliesen mit dunkler Wannenverkleidung, Glasabtrennung und einem schlichten Waschtisch mit Holzablage. Auch der Keller bietet nutzbare Fläche, etwa für Hobby, Vorrat oder Rückzug. Der Hobbyraum wirkt aufgeräumt und hell, mit braunen Bodenfliesen, weißen Wänden und einem Fenster ins Grüne.

Der Zustand des Hauses verlangt Aufmerksamkeit, Geschmack und Investitionsbereitschaft. Genau darin liegt jedoch auch seine besondere Stärke. Das Haus bringt die richtige Größe, zwei Wohnebenen, einen eingewachsenen Garten und eine solide Grundlage mit. Wer hier durch die Räume geht, begegnet keinem fertigen Versprechen, sondern einem Haus mit Substanz, Charakter und der Bereitschaft für sein nächstes Kapitel.

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Roßtal zählt zu den gefragten Wohnlagen im Großraum Nürnberg und vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion. Familien profitieren von einer gewachsenen Infrastruktur, einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einer hohen Lebensqualität in einem sicheren und familienfreundlichen Umfeld.

Der Ortsteil Buchschwabach besticht durch seinen charmanten dörflichen Charakter, eine ruhige Wohnatmosphäre und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Umgeben von Wiesen, Feldern und Naherholungsflächen bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Familien und Naturliebhaber, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen, ohne auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte machen Buchschwabach zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler und Familien gleichermaßen.

Insgesamt vereint diese Lage ländliche Idylle, eine familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zur Metropolregion Nürnberg zu einem Wohnumfeld mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

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: 26369029 - 90574 Roßtal – Buchschwabach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com