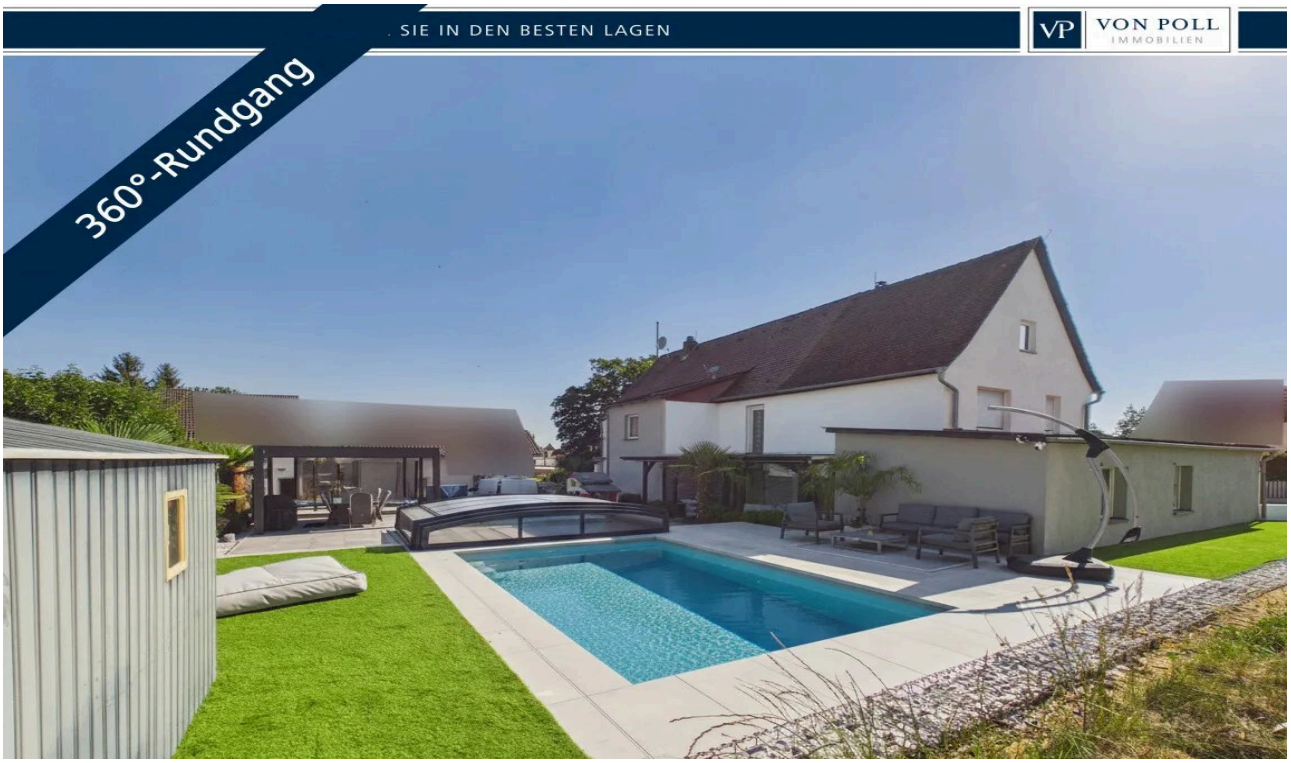
Büchenbach

Wo Familienglück ein Zuhause findet – viel Raum mit 7 Zimmern, lichtdurchflutet und mit eigenem Pool

Objektnummer: 26431026



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 609 m²

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

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

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431026
Wohnfläche	ca. 252 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1929
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	45.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.05.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

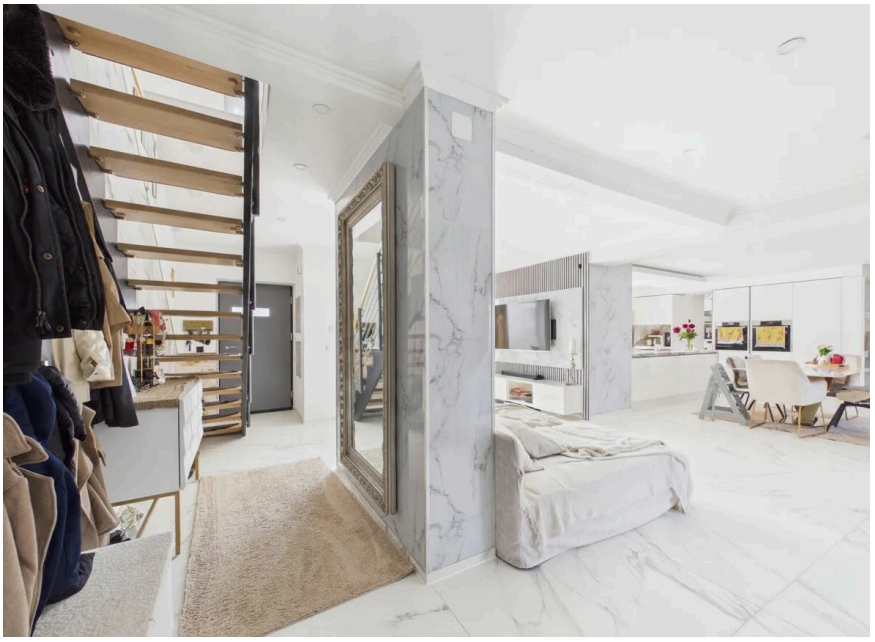
Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

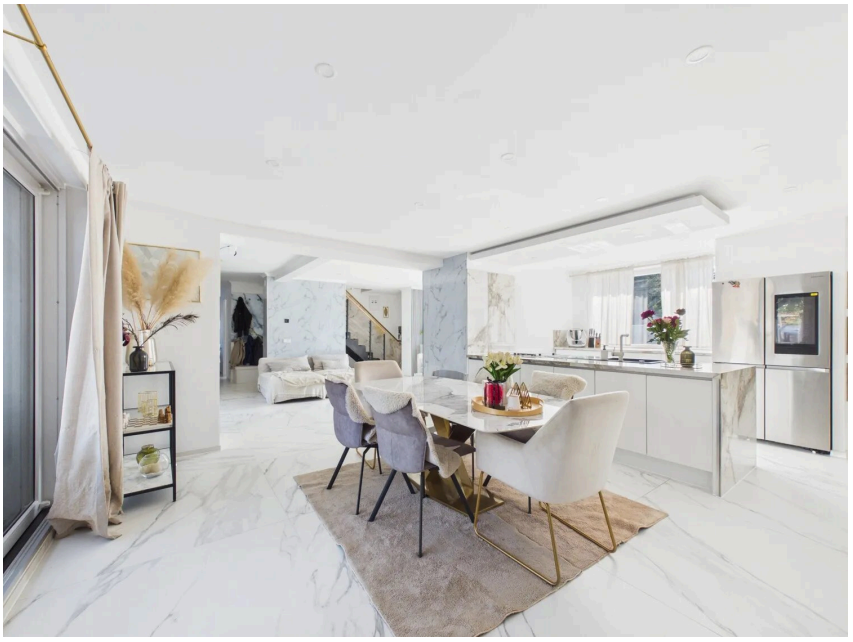
Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

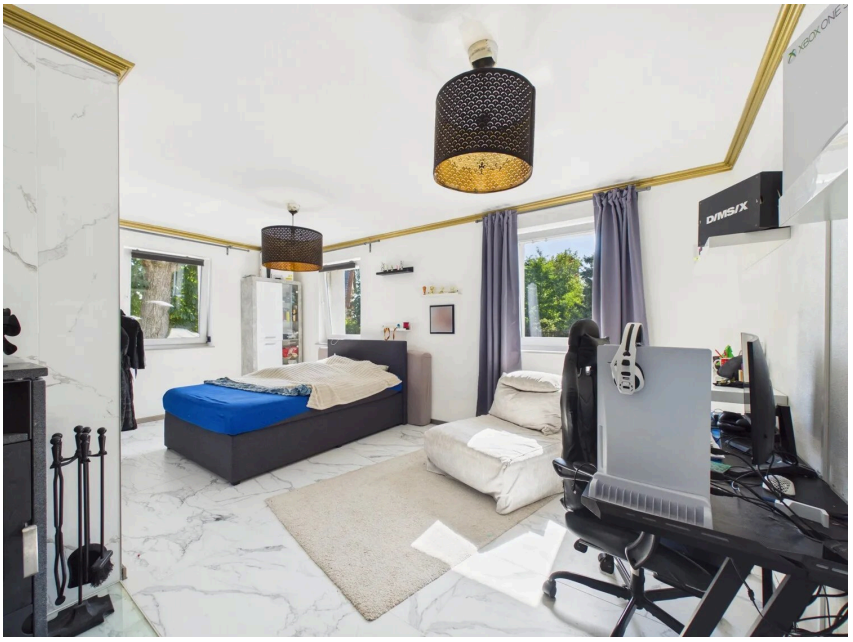
Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

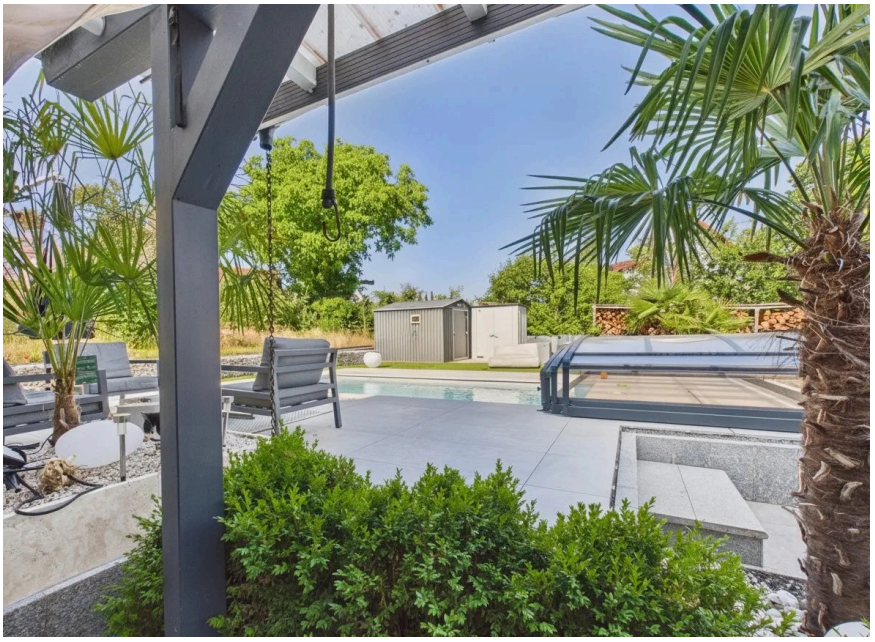
Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Ein erster Eindruck

Auf den historischen Grundmauern eines ehemaligen Bauernhauses aus dem Jahr 1929 entstand ein außergewöhnliches Familienhaus, das den besonderen Charakter seiner Geschichte mit modernem Wohnkomfort, großzügigen Raumverhältnissen und einem individuellen Wohnkonzept verbindet.

Mit insgesamt sieben Zimmern auf über 250m² Wohnfläche eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre, während die neuwertige Küche mit angrenzender Vorbereitungsküche Funktionalität und modernes Design harmonisch miteinander verbindet. Hier entsteht ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und wertvolle Momente mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Die durchdachten Raumzuschnitte bieten jeweils ausreichend Platz für individuelle Ankleidebereiche und ermöglichen eine komfortable, persönliche Gestaltung.

Das hochwertig ausgestattete Designerbad setzt moderne Akzente und verbindet Ästhetik mit Funktionalität. Eine freistehende Badewanne, die großzügige, bodengleiche Dusche sowie der direkte Zugang zum Balkon schaffen ein besonderes Ambiente und machen das Badezimmer zu einem privaten Rückzugsort.

Auch der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen. Im Jahr 2025 erfolgte eine umfassende Neugestaltung. Eine überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz zum Entspannen, während die zusätzliche Pergola mit integriertem Grillbereich den passenden Rahmen für lange Sommerabende und gesellige Stunden schafft.

Ein besonderes Highlight kam im Jahr 2025 hinzu: Der aufwendig angelegte Pool mit eigener Wärmepumpe schafft Urlaubsgefühl direkt im eigenen Garten. Ob Abkühlung an warmen Sommertagen, entspannte Stunden am Wasser oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden – hier wird der Außenbereich zur privaten Wohlfühloase.

Zusätzlich bietet das großzügige, bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss wertvollen Stauraum sowie interessante Ausbaureserven. Hier eröffnet sich weiteres Potenzial für individuelle Wohnideen – beispielsweise für zusätzliche Wohn-, Arbeits-, Hobby- oder Gästebereiche, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.

Aktuell liegt ein Angebot über die Dachsanierung in Höhe von ca. 40.000,00 Euro vor. Das kann auf Wunsch noch bis zur Übergabe erneuert werden, der Kaufpreis erhöht sich entsprechend.

Auch energetisch und technisch wurde die Immobilie umfassend aufgewertet. Das gesamte Haus verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung. Sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert. Alle Fenster sind mindestens zweifach verglast, einige bereits dreifach. Die Dämmung der Fassade und der obersten Geschossdecke tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Sie suchen kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit, Großzügigkeit und echtem Statement-Charakter? Dann könnte diese besondere Immobilie genau das Richtige für Sie sein.

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 607m² Grundstück
- mehr als 250 m² Wohnfläche
- 7 vielseitig nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste und individuelle Wohnkonzepte
- Hervorragende Energieeffizienzklasse A
- Exklusives Tageslichtbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und direktem Balkonzugang
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
Zum Teil bereits dreifach verglaste Fenster sowie gedämmte Fassade und Geschossdecke
- Großzügiges Dachgeschoss mit umfangreichem Stauraum und zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Großzügige, überdachte Terrasse sowie separate Pergola mit Grill- und Aufenthaltsbereich
- Beheizbarer Pool aus dem Jahr 2025 mit eigener Wärmepumpe und Überdachung
- Vier Stellplätze direkt auf dem Grundstück

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gewachsener Wohnlage von Büchenbach im Landkreis Roth. Die Lage verbindet kurze Wege im Alltag mit einem angenehmen, familienfreundlichen Wohnumfeld und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Leben mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch die Grundschule, Betreuungsangebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten befinden sich im Ort. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und machen viele Erledigungen auch ohne lange Fahrzeiten möglich.

Büchenbach überzeugt zudem durch ein aktives Gemeindeleben, zahlreiche Vereine und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Wiesen sowie schönen Rad- und Spazierwegen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die einen angenehmen Ausgleich zum Alltag suchen.

Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv: Die Kreisstadt Roth ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, Schwabach liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Nürnberg und in die gesamte Metropolregion.

Der Bahnhof Büchenbach bietet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier bestehen S-Bahn-Verbindungen in Richtung Roth und Nürnberg; weitere regionale Ziele sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage vereint somit auf angenehme Weise eine familienfreundliche Wohnqualität, eine gut ausgebaute Infrastruktur, naturnahe Erholungsmöglichkeiten und eine überzeugende Anbindung – ein attraktiver Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Berufspendler.

Objektnummer: 26431026 - 91186 Büchenbach

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: 26431026 - 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