



## 91186 Büchenbach

Leerstehendes Bauernhaus! Charmantes Zweifamilienhaus mit Scheune, Garten und großem Grundstück!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**669.000 €**

Kaufpreis

**236 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1285 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg**  
Serdal Koch  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -15  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	236 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.285 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1750
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	669.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1750
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert nein



## Beschreibung

Das gepflegte Anwesen wurde im 17. Jahrhundert auf einem Grundstück mit ca. 1.285 m<sup>2</sup> erbaut. Das Haupthaus besteht aus zwei Wohnungen und einem Spitzboden, welche eine gesamte Wohnfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von weiteren ca. 60 m<sup>2</sup> bieten.

Die beiden Wohnungen wie auch die Scheune sind nicht vermietet. Das gesamte Anwesen ist leerstehend. Die Immobilie besteht aus zwei selbständigen Wohneinheiten, eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss.

Sie betreten das Haus über einen gepflasterten Weg, vorbei an dem schönen, pflegeleichten Vorgarten. Hier finden Sie auch weitere Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge, es befinden sich insgesamt drei Stellplätze auf dem Grundstück.

Am Haupthaus ist ein Anbau vorhanden. In diesem Anbau steht auch die Heizungsanlage. Neben dem Anbau befindet sich der Flüssiggastank. Der Garten wird vom Mieter im Erdgeschoss genutzt.

### Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 5 Zimmer und eine Terrasse, über die Sie in den Hof gelangen. Sie bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup>, welche bei der Wohnflächenberechnung mit ca. 4 m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde, ausreichend Platz.

### Dachgeschoss:

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 4 Zimmer und umfasst ca. 110 m<sup>2</sup>.

### Scheune:

Die Scheune ist ein Traum für Handwerker, die viel Platz benötigen oder für Wohnmobil-Liebhaber, welche einen eigenen Stellplatz wünschen.

Die Scheune hat folgende Außenmaße: ca. 22,40 m x 10,55 m. Hier finden Sie reichlich Platz für weitere Fahrzeuge und z.B. auch für mehrere Wohnmobile. Über eine Treppe kommen Sie in die obere Etage der Scheune.

### Renovierungen:

Im Jahre 2000 wurde das Haus umfangreich renoviert. Es wurde sehr viel entkernt und wieder erbaut. Das Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und einen Kaminofen. Die Bäder, Fußbodenbeläge, Türen und Fenster wurden erneuert.

Der Zustand im Dachgeschoss ist ebenfalls neuwertig (Zustand 2000). Im Dachgeschoss ist keine Fußbodenheizung vorhanden.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt 170,00 EUR / m<sup>2</sup>.

Hinweis zum Denkmalschutz – Wohnhaus (Im Bayern-Atlas ist folgendes aufgeführt):

„Aktenummer D-5-76-117-35 Scheune und Wohnstallhaus, Wohnwirtschaftsgebäude ehem. Wohnstallhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Fachwerkgiebel, 2. Viertel 17. Jh., bez. 1804; Scheune, langgestreckter, teils verputzter Massiv- und Fachwerkbau mit Steilsatteldach, wohl 18./19. Jh. “

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck verschaffen können, haben wir eine virtuelle Besichtigungstour für Sie erstellt. Bitte folgen Sie diesem Link und lassen Sie sich überraschen:



<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3088777>

Haben Sie näheres Interesse? Dann überzeugen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin.

Hinweis:

Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Das Anwesen befindet sich zwischen Schwabach und Roth. Die Entfernung nach Schwabach beträgt ca. 9 km, nach Roth ca. 8 km.

Sie wohnen hier ländlich und sind dennoch in kurzer Zeit in Roth oder in Schwabach, sodass Sie von allen Annehmlichkeiten der Stadt profitieren können, ohne deren wohnliche Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Über die A6 und die B2 gelangen Sie gleichermaßen nach Nürnberg, Feucht, Roth oder Schwabach.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

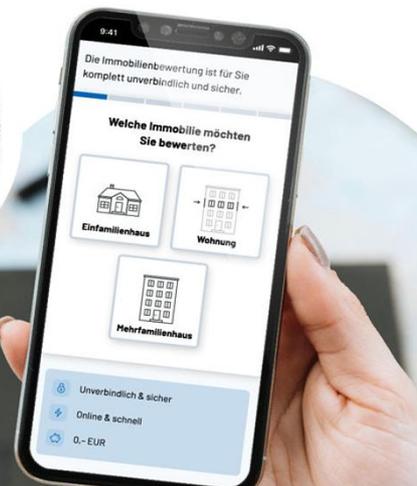


**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**





Exposéplan, nicht maßstäblich





















































