91186 Büchenbach

Maisonette Wohnung - 5,5 Zimmer, 2 Balkone, Einbauküche, Garten und 2 Stellplätze



349.900 €
Kaufpreis

145 m²
Wohnfläche

5,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Tel.: 004991125522817
andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Zimmer	5,5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962

Ausstattung

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Etagenheizung	✓

Befeuerung		Stellplatzart	
Gas	✓	Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

* Gesamtes 1. und teilweise 2. Obergeschoss eines Vierfamilienhauses

* Ursprünglich zwei Wohnungen, zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt

* Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich

* Moderne Einbauküche mit Kochinsel

* Zwei Balkone

* Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht

* Zwei Außenstellplätze mit Sondernutzungsrecht

* Kürzlich neu verlegter Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen

* Neu eingebaute Split-Klimaanlage

* Zwei Badezimmer mit Badewanne bzw. Dusche

* Zusätzlicher Raum als Dachbodenabteil

* 3 Kellerräume

* Vielseitig nutzbare Raumaufteilung

Eine großzügige Wohnung mit besonderem Platzangebot und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Wer die Vorzüge einer weitläufigen Wohnfläche auf nur einer Etage mit zwei Balkonen, Gartenanteil und zusätzlichen Stellplätzen verbinden möchte, findet hier ein attraktives neues Zuhause.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie!

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese großzügige Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses und erstreckt sich über die gesamte Etage. Ursprünglich handelte es sich um zwei separate Wohnungen, die zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt wurden. Dadurch entstand ein besonderes Raumangebot mit viel Platz für individuelle Wohnideen. Eine Aufteilung in 2 Wohneinheiten ist jederzeit wieder möglich.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die moderne Einbauküche mit großzügiger Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden.

Mit insgesamt 5,5 Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und lässt viel Freiraum für persönliche Wohnwünsche.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde erst kürzlich ein komplett neuer Laminatboden verlegt. Eine ebenfalls neu installierte Split-Klimaanlage sorgt insbesondere an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Zwei Balkone laden zum Entspannen im Freien ein. Zusätzlich steht ein Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht zur Verfügung, der weitere Möglichkeiten zur Erholung bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze mit Sondernutzungsrecht sowie einen zusätzlichen Raum im Dachgeschoss, der als praktisches Dachbodenabteil genutzt werden kann.

Der Energieausweis ist beantragt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Büchenbach, einer beliebten Wohngemeinde im mittelfränkischen Landkreis Roth. Die Lage verbindet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Büchenbach bietet zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, eine Apotheke sowie Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden. Auch das nahegelegene Roth ergänzt das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Einrichtungen.

Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung: Der örtliche S-Bahn-Haltepunkt ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Roth, Schwabach und Nürnberg. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte gut erreichbar. Die Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A6 bieten eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt Büchenbach durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Wäldern sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Auch das Fränkische Seenland mit dem beliebten Rothsee ist gut erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, familienfreundlicher Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Büchenbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler.

Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie mich an.

Tel. 0151 / 115 503 64

REMAX Servicepartner
Andrea Wolf
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach
www.remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion