



91186 Büchenbach

Zwei Zimmer Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil und Garage in ruhiger Lage!



195.000 €

Kaufpreis

53 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Hausgeld	210 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante zwei Zimmer Wohnung mit einem geräumigen Essbereich überzeugt durch eine geschmackvolle Ausstattung und modernes Ambiente. Die Wohnung wurde 2021 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem guten Zustand. In den Wohn- und Schlafräumen wurden hochwertige Laminatböden verlegt, die für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgen. Das Tageslichtbad ist raumhoch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Stunden.

Die Einbauküche bietet eine optimale Grundlage für Ihre Kochideen und ausreichend Platz für die Umsetzung. Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der vielseitig genutzt werden kann – sei es als Hobbyraum, Homeoffice oder Spielzimmer für Kinder.

Diese Wohnung bietet somit eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Flexibilität für verschiedene Lebensphasen.

Fazit:

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit einem modernen Wohngefühl. Der zugeteilte Garten und die Terrasse, die Möglichkeit zum Balkonanbau sowie eine eigene Garage machen dieses Zuhause besonders attraktiv – ideal für Singles oder Paare, die ruhig und flexibel wohnen möchten.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und dem 360° Rundgang als Download-Link zugeschickt.

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines überwiegend eigentümergeborenen 4-Parteienhauses bietet Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das 1955 errichtete Gebäude überzeugt durch solide Bausubstanz und eine ruhige Lage am Rand von Büchenbach mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachgeschossraum, der nicht zur Wohnfläche zählt, aber vielseitig genutzt werden kann – etwa als Homeoffice, Hobbyraum oder Stauraum. Der ca. 100 m² große Garten und die 12 m² große Terrasse schaffen zusätzlichen Freiraum, der Entspannung und kreative Gestaltungsideen ermöglicht. Eine eigene Garage sowie ein geräumiges Kellerabteil bieten weiteren Komfort, der diese Immobilie besonders aufwertet.

Die Wohnung wurde über die Jahre umfassend modernisiert: 1981 wurden Dach und Fenster erneuert, 1990 das Tageslichtbad modernisiert. 2022 erhielt sie eine neue Etagenheizung, eine moderne Einbauküche, neue Böden, frische Anstriche und einen optimierten Grundriss, der den Wohnraum großzügiger und offener gestaltet.

Ein Balkonanbau wurde von den Eigentümern bereits geprüft und kann bei Interesse realisiert werden – eine wertsteigernde Option. Mit ihrer ruhigen Lage, modernen Ausstattung und begehrten Freiflächen verbindet diese Immobilie Mieterfreundlichkeit und Zukunftspotenzial. Wohnungen mit Garten und Terrasse sind in der Region stark gefragt und garantieren eine zukunftssichere Investition.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Gültig bis 20.09.2031.
Baujahr - Energieausweis: 1955
Energieverbrauch 101,30 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Diese attraktive Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend von Büchenbach, die durch eine hervorragende Infrastruktur und Nahversorgung besticht. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, sodass es an nichts fehlt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien sowie ein Bäcker und Metzger befinden sich in der Nähe und bieten alles, was man für den Alltag benötigt.

Für Einzelpersonen oder Paare ist die Lage ideal. Ärzte und Apotheken liegen in kurzer Distanz und sorgen für eine gute medizinische Versorgung. Auch die Freizeitmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen: Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig zur Wohnung und bietet eine regelmäßige Anbindung in die umliegenden Stadtteile. Der Bahnhof, nur wenige Minuten entfernt, ermöglicht schnelle Verbindungen in benachbarte Städte, was diese Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine perfekte Mischung aus einer ruhigen und grünen Umgebung sowie einer optimalen Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen – die ideale Kombination für hohe Lebensqualität in Büchenbach.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 101.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!















Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion
Nürnberg





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion