



## 90574 Buchschwabach

Hier wächst Familie, zwei Einheiten oder ein großes Glück



**499.000 €**

Kaufpreis

**171,82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**538 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Immobilien**

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

[florian.stilp@remax.de](mailto:florian.stilp@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	86,88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	538 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
separate WCs	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Küche

Einbauküche ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### ERDGESCHOSS

- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse
- Separate Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC

#### OBERGESCHOSS

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Weitere flexibel nutzbare Zimmer (z. B. Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

#### DACHGESCHOSS

- Ausgebauter Wohn- und Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche

#### KELLERGESCHOSS

- Großer Hobbyraum mit Tageslicht
- Waschkeller
- Zwei weitere Kellerräume
- Gäste-WC

#### SONSTIGES

- Zwei Wohnebenen inklusive ausgebautem Dachgeschoss
- Möglichkeit zur Nutzung von Erd- und Obergeschoss als separate Wohneinheiten
- Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Parkett
- Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung in Holzoptik, Baujahr 1996
- Großer Garten mit Geräteschuppen
- Doppelgarage
- Haus mit Vollwärmeschutz

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



## Beschreibung

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1996 bietet mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 6 Zimmern viel Platz für Familien sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 538 m<sup>2</sup> große Grundstück schafft im Außenbereich Raum zum Spielen, Gärtnern und Entspannen.

Das Erdgeschoss bildet mit dem hellen Wohnbereich den zentralen Lebensmittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht, und vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die großzügige Dachterrasse, die auf den zwei Garagen errichtet wurde und zusätzlichen Außenraum bietet. Die separate Küche mit Platz für einen Esstisch eignet sich ideal für den Familienalltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne und Dusche. Dank der praktischen Aufteilung können Erd- und Obergeschoss bei Bedarf auch als separate Wohneinheiten genutzt werden.

Im Obergeschoss stehen weitere gut geschnittene Räume zur Verfügung. Ein großzügiger Wohnraum mit Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich um einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Weitere Zimmer lassen sich flexibel nutzen. Auch hier befindet sich ein Bad mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot mit einem großen Wohn-, Schlafbereich und einem zusätzlichen Bad mit Dusche.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.09.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis:  
Energieverbrauch beträgt 95,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Roßtaler Ortsteil Buchschwabach, einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohngegend im südwestlichen Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg. Das Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und vermittelt einen gepflegten, angenehmen Wohncharakter mit hoher Lebensqualität.

Buchschwabach bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Alltagstauglichkeit. Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren Familien von kurzen Wegen zu Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie einer ruhigen, verkehrsarmen Nachbarschaft.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen im Ort gewährleistet. Von hier bestehen Verbindungen in Richtung Roßtal sowie zu den umliegenden Gemeinden und weiterführenden Verkehrsknotenpunkten. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Die überregionalen Verkehrsachsen der Metropolregion Nürnberg sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich gute Pendelmöglichkeiten in Richtung Nürnberg, Fürth und Umgebung ergeben. Der Flughafen Nürnberg ist je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, das grüne Umfeld und die



zugleich gute Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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](mailto: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. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. 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**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

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

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0171 / 11 777 60**

**RE/MAX Immobilien**

Florian Stilp

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion