



## 90574 Buchschwabach

# Gepflegte Doppelhaushälfte im Charme der Neunziger Jahre



**499.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

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

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Detlef Heidenreich

Tel.: 004991147721351

[detlef.heidenreich@remax.de](mailto:detlef.heidenreich@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

#### OBERGECHOSS

- 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



## Beschreibung

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1996 bietet mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern viel Platz für Familien oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das ca. 538 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich – ideal für Kinder, Gartenfreunde oder entspannte Stunden im Grünen.

Im Erdgeschoss überzeugt ein heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen als zentraler Treffpunkt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse auf den Garagen. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche mit Platz für einen Esstisch, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche. Die Aufteilung ermöglicht bei Bedarf auch zwei Wohneinheiten. Im Obergeschoss stehen ein weiterer Wohnbereich mit Balkon sowie flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Auch hier gibt es ein Bad mit Wanne und Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche und eignet sich ideal als Rückzugsort oder Gästebereich. Die Immobilie überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und ihr großzügiges Platzangebot.

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.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Nutzen Sie unser Know-how zu kompletten Bauablaufplänen und den Fördermittelservice, sowie unsere Baunetzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## 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, verkehrssarmen 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, LEBENSÄUERE. 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 Verlobungstermin. 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.

















REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Renoviert (KI generiert)

REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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. 0178 / 42 85 420**

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Königstr. 27, 90762 Fürth

[detlef-heidenreich-remax.de](mailto:detlef-heidenreich-remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion