



96193 Wachenroth

Charakterstarkes Einfamilienhaus mit viel Raum und Potenzial!



479.000 €

Kaufpreis

220 m²

Wohnfläche

985 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Sophie Winkler

Tel.: +49 9161 8839680

winkler@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m ²
Gesamtfläche	220 m ²
Grundstücksfläche	985 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1975
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.01.0001
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in charmanter Hanglage ist ein außergewöhnliches Liebhaberstück, das durch seine individuelle Architektur und die harmonische Kombination aus Holz- und Klinkerfassade sofort ins Auge fällt. Der ursprüngliche Baukörper wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und 1999 durch einen Anbau erweitert, dessen Sockel in Hohlbeton- und Ziegelsteinbauweise ausgeführt wurde, während der obere Bereich als Holzaufbau gestaltet ist. Im Jahr 2015 folgte ein weiterer Anbau, der das Wohnhaus zu einem einzigartigen Ensemble mit viel Charakter und handwerklicher Qualität vervollständigt.

Beim Betreten des Hauses spürt man sofort die besondere Atmosphäre, die durch den großzügigen Einsatz von Echtholz, liebevollen Details und einem außergewöhnlichen Grundriss entsteht. Kleine Treppen, versetzte Ebenen und teilweise überdurchschnittlich hohe Decken verleihen den Räumen eine besondere Dynamik. Im Erdgeschoss bildet ein großer Wohnbereich das Zentrum des Hauses. Von hier aus gelangt man in die gemütliche Küche mit Essbereich, die mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von etwa drei Metern begeistert und über eine Außentreppe direkten Zugang in den Garten bietet. Ein weiterer Raum mit großer Fensterfläche erweitert das Wohnangebot und eignet sich ideal als Arbeits-, Lese- oder Hobbyzimmer. Zwei zusätzliche Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit hoher Decke, Dusche und Handtuchheizkörper komplettieren diese Ebene.

Über eine schöne Echtholztreppe erreicht man das Obergeschoss, das durch eine Schiebetür betreten wird und sich als großzügiges Studio präsentiert. Der Raum besticht durch verschiedene Ebenen, zwei großen Fenstern und eine warme Holzverkleidung. Ein separates Schlafzimmer schließt sich an, und die Etage bietet zudem die Möglichkeit, ein weiteres Badezimmer einzubauen. Die Böden aus Kork verleihen diesem Bereich eine besonders behagliche und natürliche Atmosphäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Eine Betontreppe führt in mehrere Räume, die vielseitig nutzbar sind. Neben einem Badezimmer mit Badewanne gibt es weitere Zimmer, Abstellflächen und eine Werkstatt. Einige Bereiche befinden sich noch im rohbauähnlichen Zustand und bieten damit viel Potenzial für individuelle Ausbauwünsche. Zwei direkte Zugänge in den Garten machen das Untergeschoss besonders praktisch und flexibel nutzbar.

Erst im Außenbereich entfaltet das Anwesen seinen ganzen Zauber. Der große, verwunschene Garten mit seinen verschlungenen Wegen, alten Pflanzen und ruhigen Rückzugsorten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Auf dem Grundstück stehen zudem eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Besonders praktisch ist der unterkellerte Bereich unter der Doppelgarage, der sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum oder Geräteschuppen nutzen lässt und damit ideale Bedingungen für Gartenliebhaber schafft.

Dieses Haus ist ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen – ein Zuhause mit Seele, und zahlreichen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Ein einzigartiges Wohnobjekt, das durch seine Architektur, seine Materialien und seinen Garten eine ganz eigene Geschichte erzählt.

Lage

Buchfeld ist ein kleiner Gemeindeteil des Marktes Wachenroth im Landkreis Erlangen-Höchstadt und liegt in der Gemarkung Weingartsgreuth. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, dörflichen Wohnstruktur mit viel Natur, Feldern und Wiesen. Das soziale Umfeld ist typisch für kleine fränkische Ortsteile: überschaubar, familiär und von einer stabilen Nachbarschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Wachenroth oder in den umliegenden Orten. Die Verkehrsanbindung erfolgt über regionale Straßen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden ermöglichen. Die geringe Lärmbelastung, die naturnahe Umgebung und die

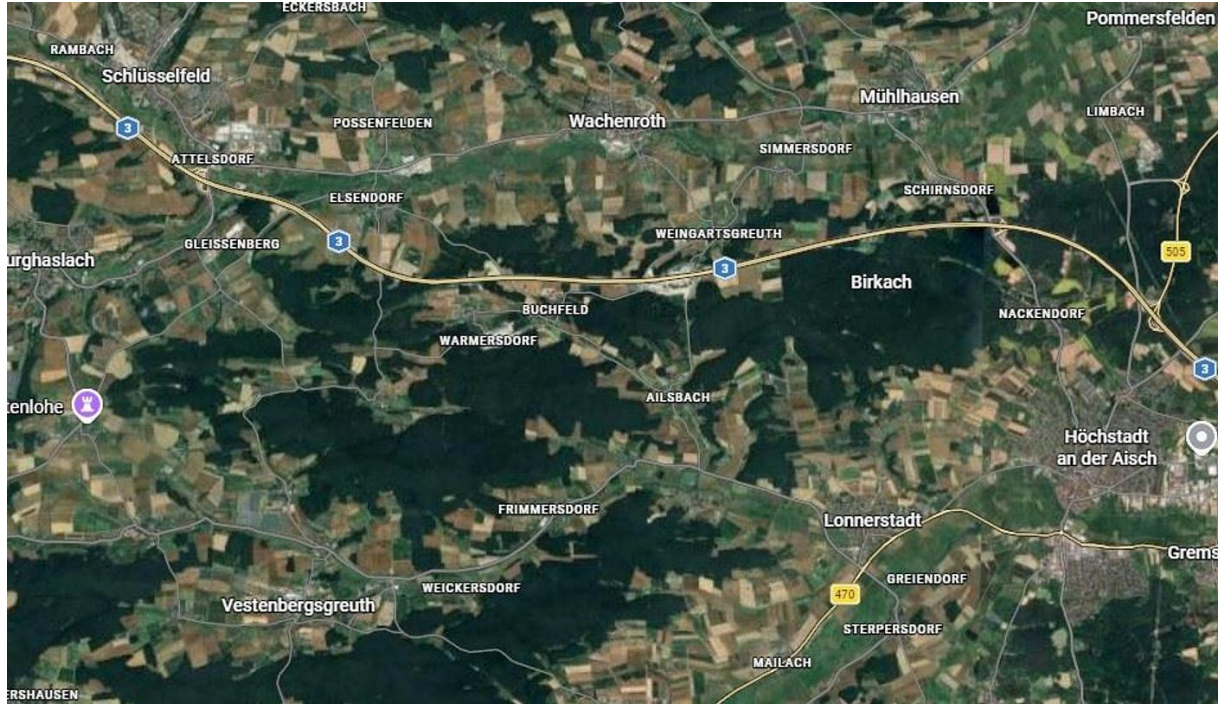


Nähe zu Erholungsflächen machen die Mikrolage besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe und ein ländliches Umfeld schätzen.

Makrogeografisch liegt Buchfeld im westlichen Teil des Landkreises Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken. Die Region zeichnet sich durch eine solide wirtschaftliche Struktur, gute Infrastruktur und eine zentrale Lage zwischen mehreren bedeutenden Städten aus. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Erlangen, Bamberg und Würzburg, die sowohl Arbeitsplätze als auch ein breites kulturelles und schulisches Angebot bieten.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A3 sehr gut, wodurch Buchfeld trotz seiner ländlichen Lage verkehrstechnisch günstig eingebettet ist. Die Region profitiert von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und einer hohen Lebensqualität, was sich positiv auf die langfristige Wertentwicklung von Immobilien auswirkt.





 **Anita Suffa**
Immobiliensachverständige (iHK)



