



## 91186 Büchenbach

# Modernes EFH in Büchenbach/Aurau

**699.000 €**

Kaufpreis

**131 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**635 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	635 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.12.2018
gültig bis	04.12.2028
Baujahr (Haus)	2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	4,10
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A+



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuierung

Elektro	✓
---------	---

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- KFW 40 Standard
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Schwedenofen mit CO<sup>2</sup> Melder
- Holzständerbauweise
- Smart Home
- Solaranlage
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage
- Vorbereitung Fundament Außenpool



## Beschreibung

---

Das moderne Einfamilienhaus wurde in Holzständerbauweise mit KfW 40 Standard 2018/2019 erbaut und bietet viel Platz auf ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Eingangsbereich, von welchem aus das Gäste-WC, die offene Küche sowie der Wohn- und Essbereich begehbar sind. Zudem befindet sich ein großer Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von Miele lässt keine Wünsche offen, der Tresen schafft eine Verbindung zum Essbereich und dem Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse mit WPC-Dielen und in den angrenzenden Garten. Hier wurde bereits das Fundament für einen Außenpool betoniert. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für gemütliche Stunden.

Vom Eingangsbereich führt eine Treppe in das Dachgeschoss, hier befinden sich 3 Zimmer, das Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Wanne und Dusche. Das ganze Haus ist durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet, der helle Vinylboden sowie die hellen Fliesen im Badezimmer sind modern und zeitlos.

Der vordere Garten kann noch nach eigenen Wünschen fertig gestellt werden, ob eine zweite Terrasse, Spielparadies für die Kinder oder Beete, hier ist viel Platz für Ihre eigenen Vorstellungen.

Auf dem Grundstück (635 m<sup>2</sup>) befindet sich eine ältere Doppelgarage mit zusätzlich Platz für Stauraum, ein paar Renovierungsarbeiten müssen an der Garage geleistet werden.

Insgesamt steht Ihnen hier ein modernes, neuwertiges EFH zur Verfügung mit toller Energieeffizienz und das Einbringen der eigenen Note ist im Außenbereich mit Garage auch noch möglich!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

---

Aurau ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Büchenbach im Landkreis Roth (Mittelfranken) und liegt etwa 20 km südlich von Nürnberg. Es besteht eine gute Busverbindung nach Büchenbach (S-Bahn-Linie S2 Nürnberg-Roth) und Roth. Kindertagesstätten, eine Grund- und Montessorischule befinden sich in Büchenbach.

## Sonstige Angaben

---

Die Immobilie wird nach Absprache bezugsfrei











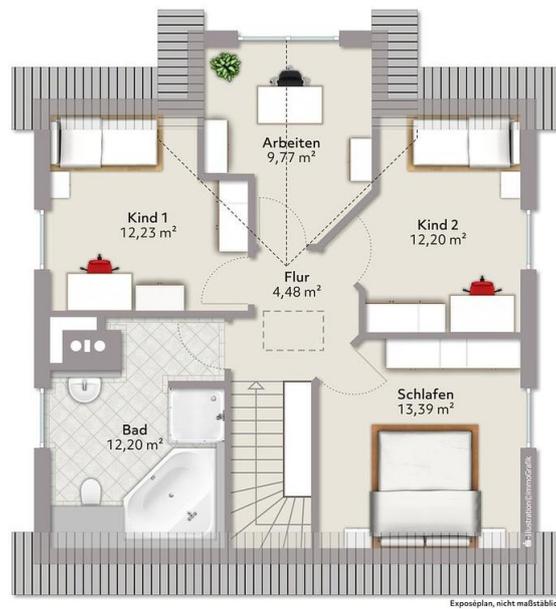














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.