

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 150116064



## Ihr Ansprechpartner:

Gutachter Weiß  
Herr Joachim Weiß  
E-Mail: [info@gutachter-weiss.com](mailto:info@gutachter-weiss.com)  
Tel: +49 9122 9249918  
Mobil: +49 1511 6358920  
Fax: +49 9122 92499189  
Web: <http://www.gutachter-weiss.com>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	654,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	120,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	260,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1963
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



## Erlenweg 7

91186 Büchenbach

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	479.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives, freistehendes Einfamilienhaus in einer gefragten Wohngegend, das ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann. Auf zwei Ebenen plus Spitzboden erstreckt sich eine großzügige Wohnfläche, die aktuell in sieben Zimmer, eine Küche und zwei Badezimmer aufgeteilt ist. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Objekt in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen, was zusätzliche Flexibilität in der Nutzung oder Vermietung bietet.

Der Spitzboden bietet Potential für weitere Ausbaumöglichkeiten und könnte nach Fertigstellung etwa 30 zusätzliche Quadratmeter Wohnfläche bieten.

Im Außenbereich des Hauses stehen zwei Garagen sowie umfangreiche Stellflächen zur Verfügung.

Der weitläufige Garten bietet mit seiner Vielseitigkeit und einem vorhandenen Swimmingpool exzellente Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung direkt am Haus.

### Ausstattung:

Das Einfamilienhaus wurde kontinuierlich renoviert, um modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Im Erdgeschoss befindet sich ein renoviertes Badezimmer..

Die Küche ist voll ausgestattet und bietet moderne Einbaugeräte, die jedem Hobbykoch Freude bereiten. Sie kann bei Interesse übernommen werden, was den Einzug besonders komfortabel gestaltet. Diese Küche vereint Funktionalität mit Stil und macht das Kochen zum Vergnügen.

Infrartheizungen mit echtem Marmor im ansprechenden Design sorgen in den Wohnräumen für eine effiziente und ästhetische Wärmequelle.

Ein Großteil der Räume ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen im Wohnzimmer, der mit Holz beheizt wird und besonders in den Wintermonaten für gemütliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Eine Sauna ist ebenfalls Teil der Ausstattung und bietet zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie bietet sowohl eine Terrasse im Erdgeschoss als auch einen Balkon im Obergeschoss, die beide herrliche Ausblicke auf den Garten gewähren und ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien sind.

Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen ansprechenden Freisitz, der perfekte Bedingungen bietet, um die Außenbereiche in vollen Zügen zu genießen.

Weiterhin bietet die Immobilie viel praktischen Stauraum: Ein geräumiger Keller, der auch als Hobbykeller dient, und ein zusätzlicher Nebenraum bei den Garagen mit Dachboden sind vorhanden, was die Unterbringung von Haushaltsgegenständen

oder Hobbyausrüstung erleichtert.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in Büchenbach und profitiert von einer guten Anbindung durch die nahegelegene S2-Bahnlinie, welche den Anschluss an den lokalen und regionalen öffentlichen Verkehr ermöglicht.

In der unmittelbaren Umgebung sind diverse Dienstleistungen und Geschäfte zu finden: Zwei Arztpraxen, zwei Restaurants, eine Bäckerei, drei Kindergärten und ein Supermarkt liegen praktisch vor der Haustür.

Außerdem sind mehrere Friseursalons, eine Postfiliale, ein Blumenladen und eine Apotheke leicht erreichbar.

Etwas weiter entfernt befinden sich zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und viele Freizeitmöglichkeiten. Auch Kultureinrichtungen, zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie ausgezeichnete Ausgehmöglichkeiten sind im erweiterten Umkreis schnell zu erreichen.

### Sonstiges:

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und dieses attraktive Haus kennenzulernen.

Hinweis: Dieses Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Zwischenverkauf sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Die Grundrisse sind zur Massentnahme nur bedingt geeignet.

Kontaktaufnahme und Besichtigungen erfolgen ausschließlich über mich.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Verkäufer ist nicht erwünscht.

Geben Sie bitte Ihre Kontaktdaten wie Namen, Adresse und Telefon vollständig an.

Gutachter  
Joachim Weiß  
Wolkersdorfer Berg 1  
91126 Schwabach  
Tel.: 0 91 22 / 9 24 99 18  
www.gutachter-weiss.com  
info@gutachter-weiss.com

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

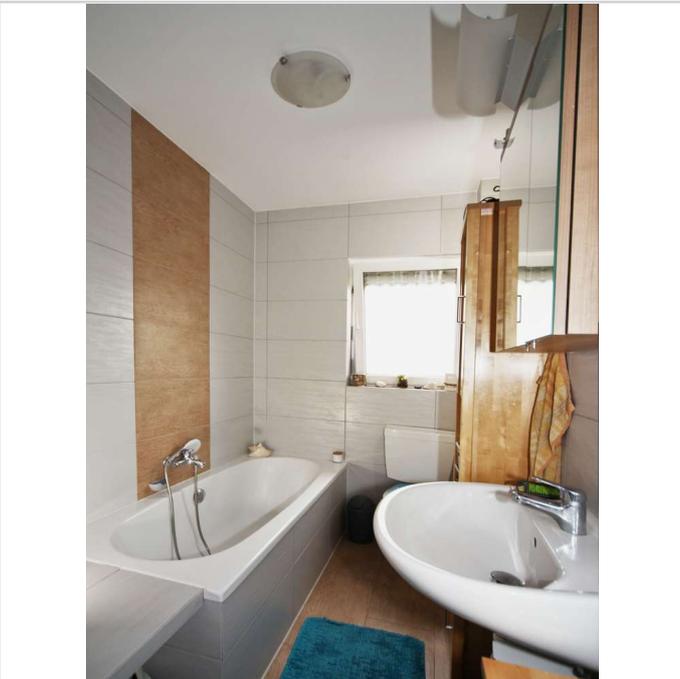
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



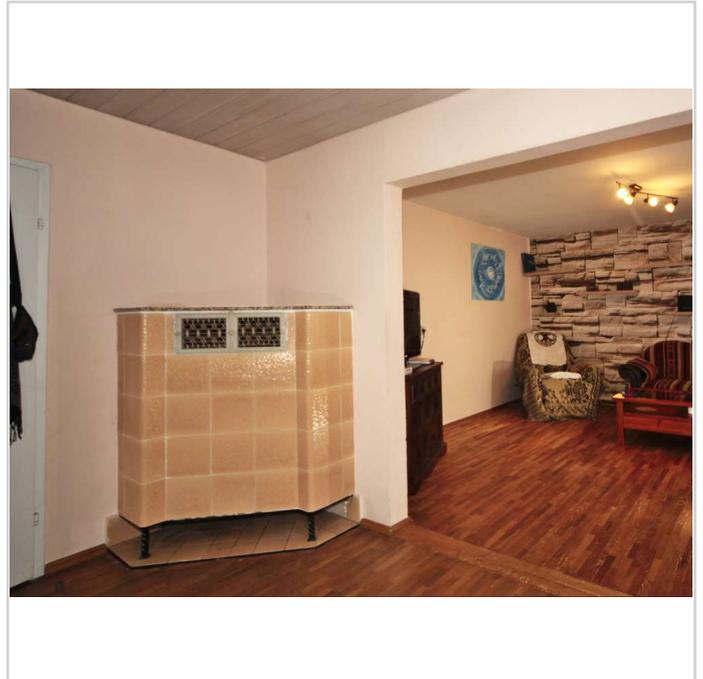
Hausansicht



Küche EG



Badezimmer EG



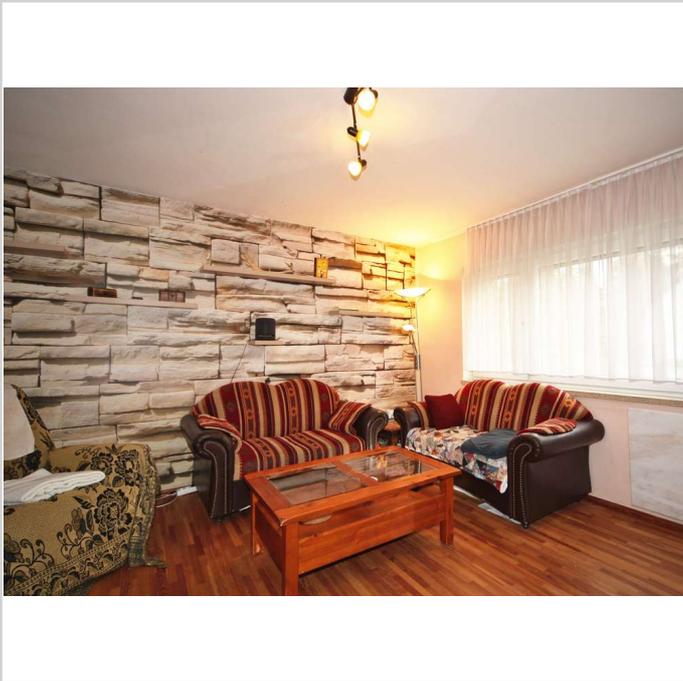
Wohnzimmer EG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage

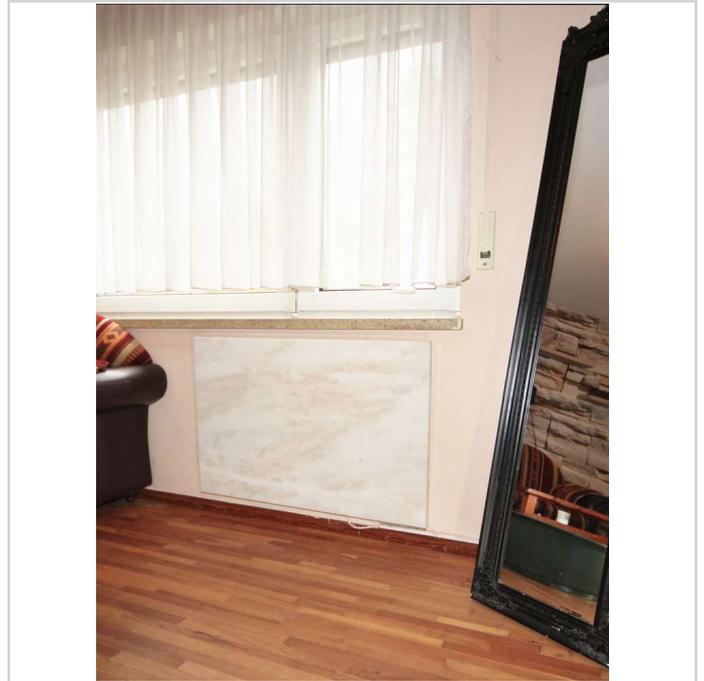


Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

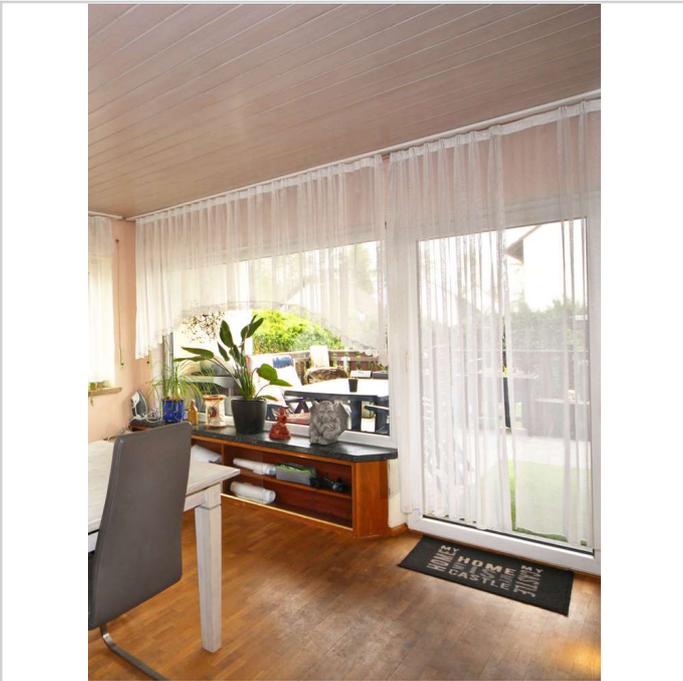
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



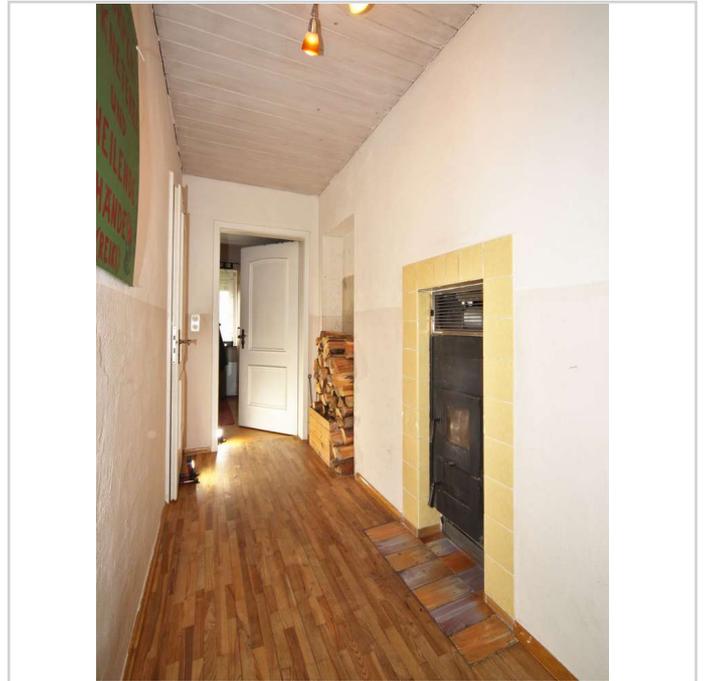
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer Heizkörper



Esszimmer EG



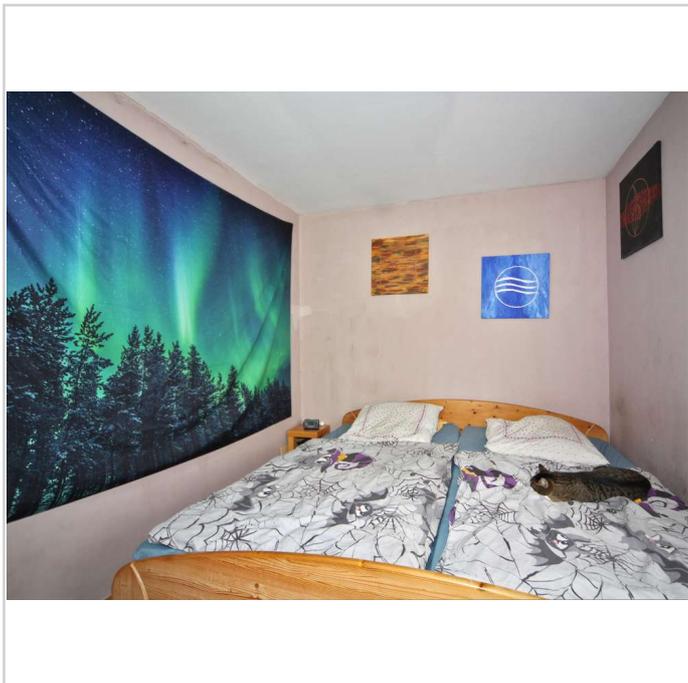
Flur EG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage

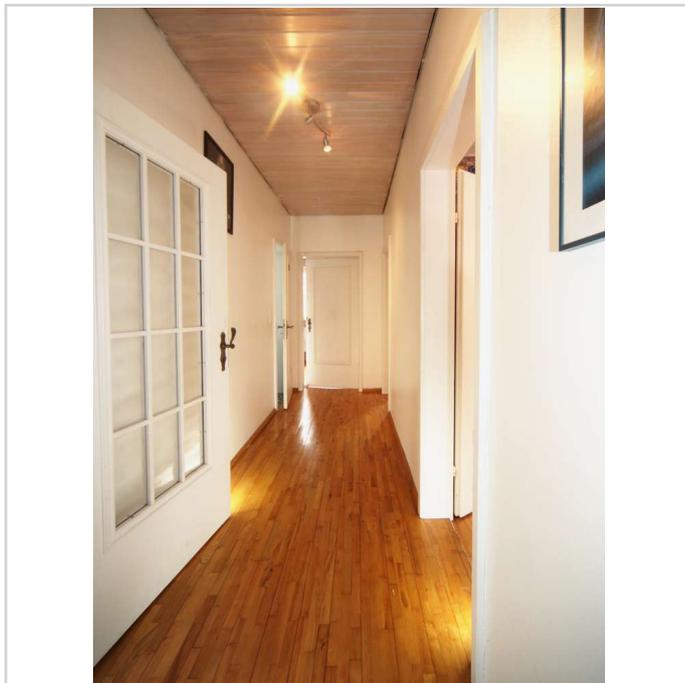


**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

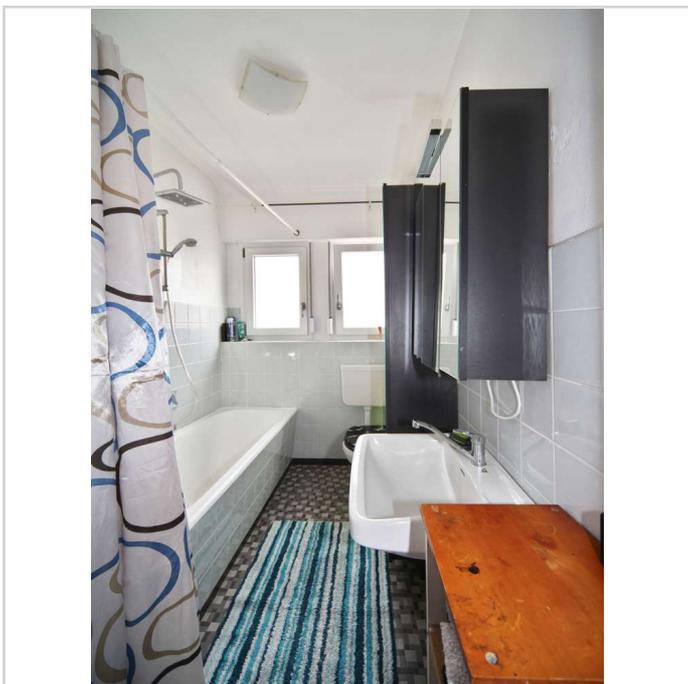
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



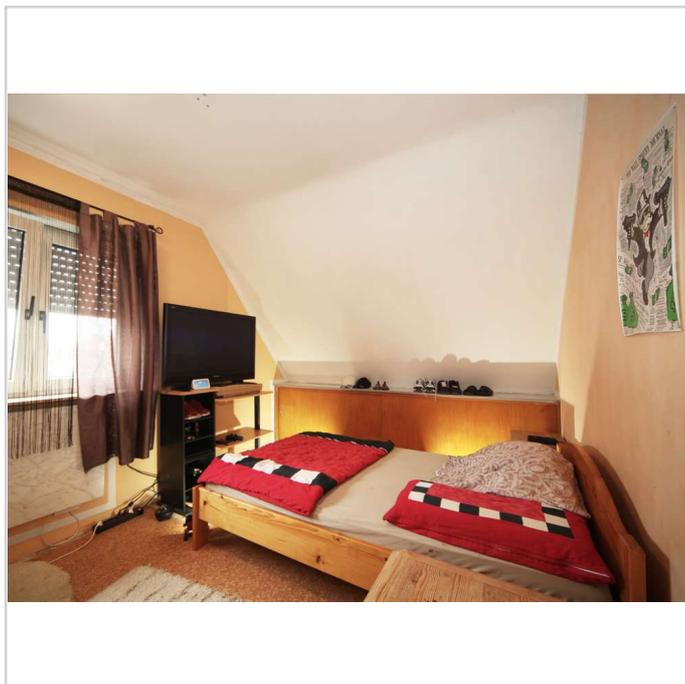
Schlafzimmer EG



Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



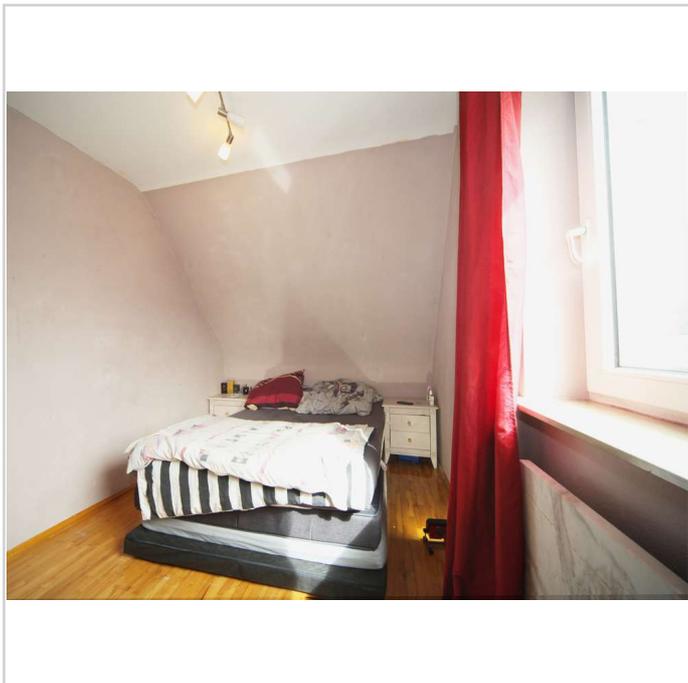
Schlafzimmer OG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage

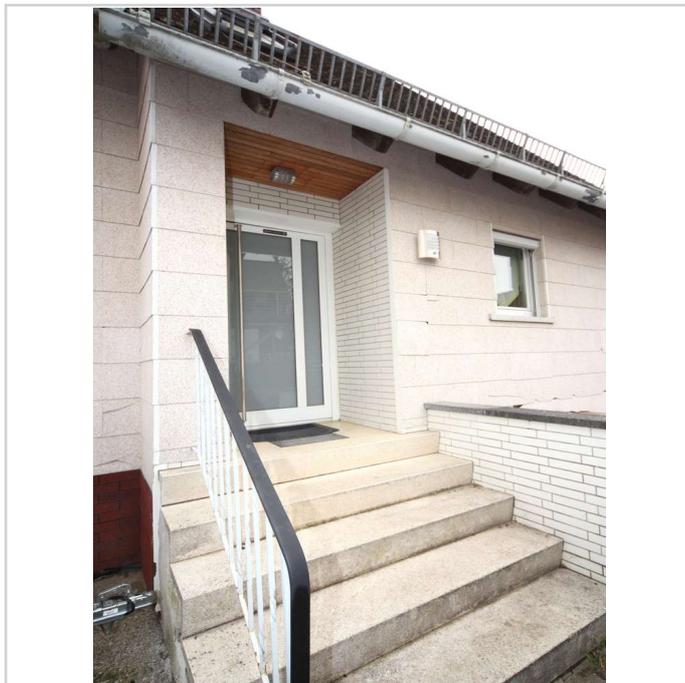


**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

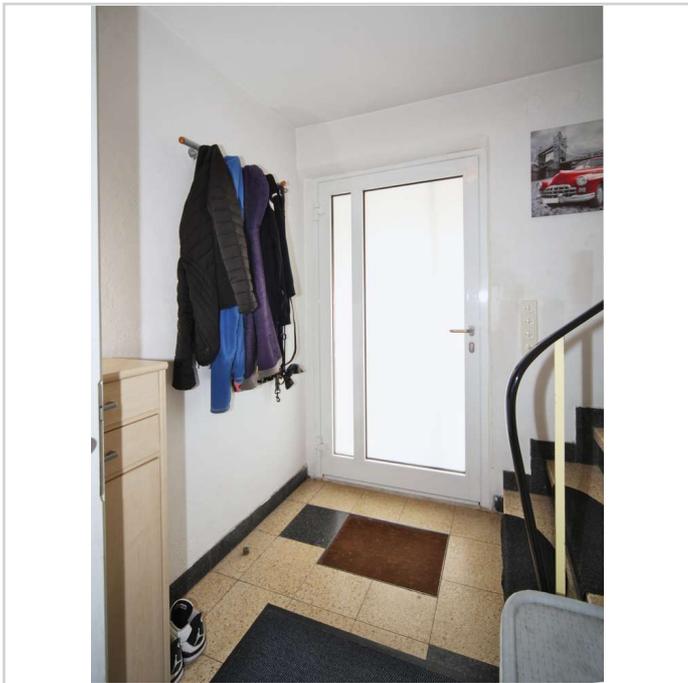
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



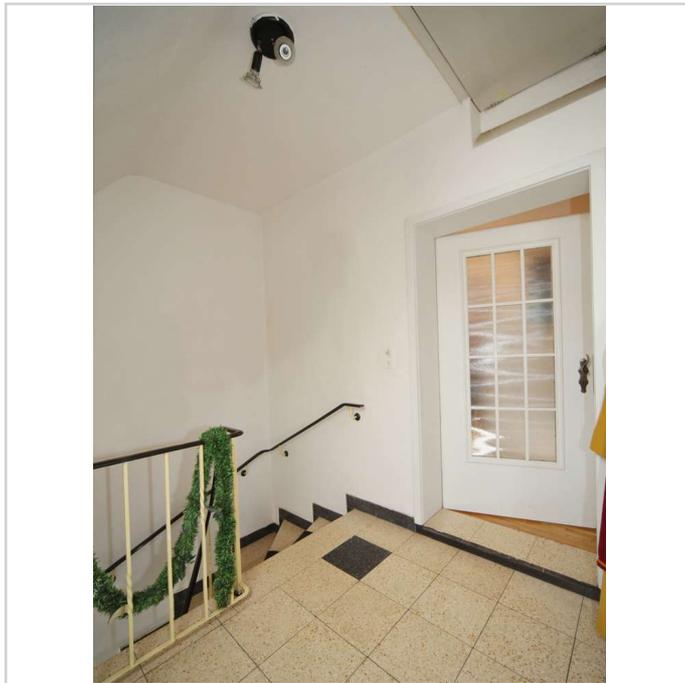
Schlafzimmer OG



Hausansicht



Eingang



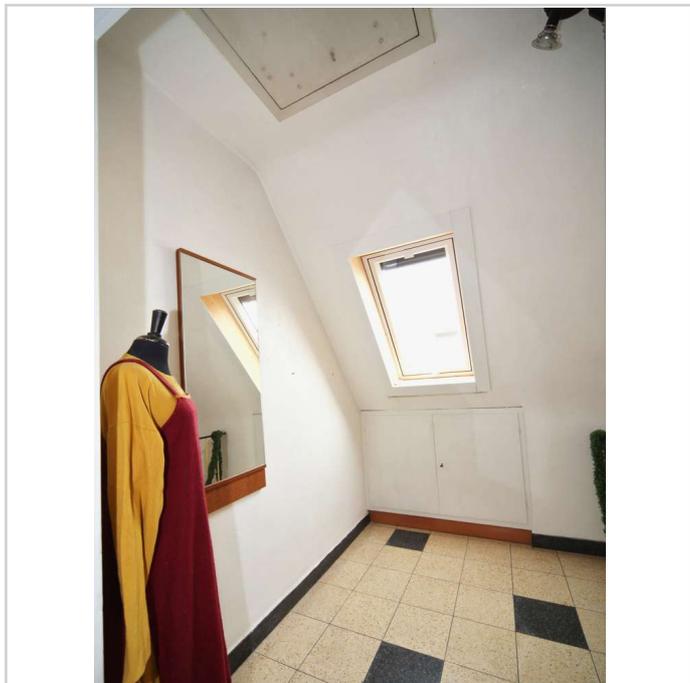
Treppenhaus OG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage

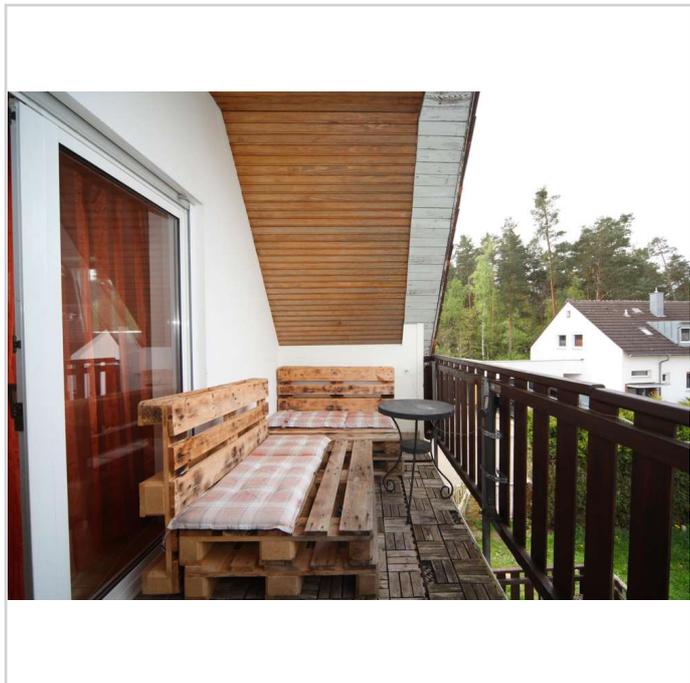


Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

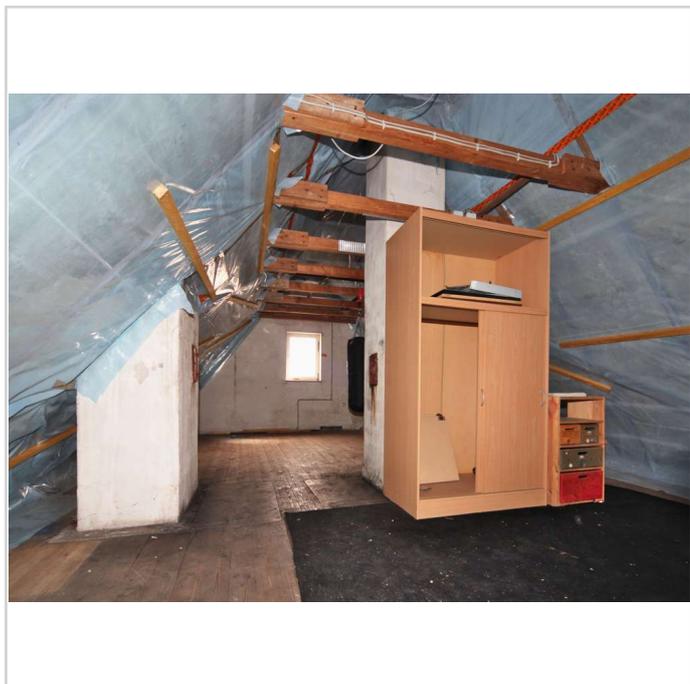
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



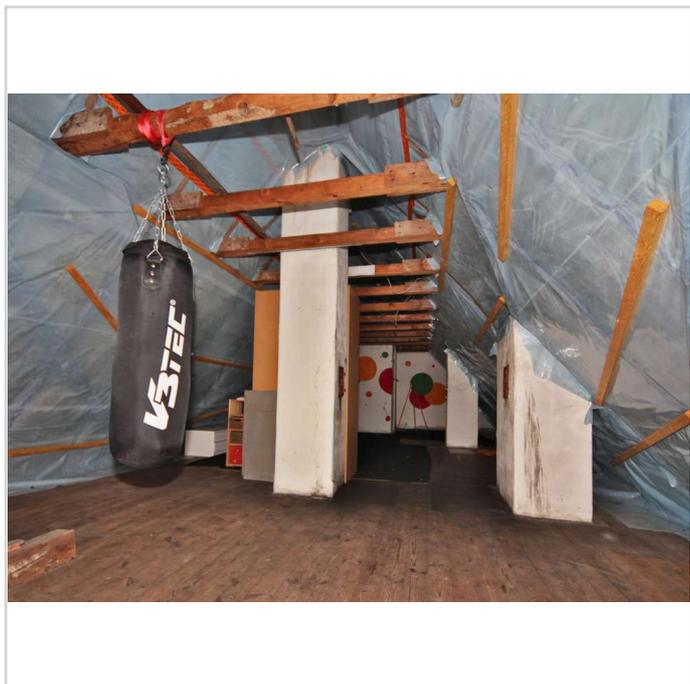
Flur OG



Balkon



Dachboden



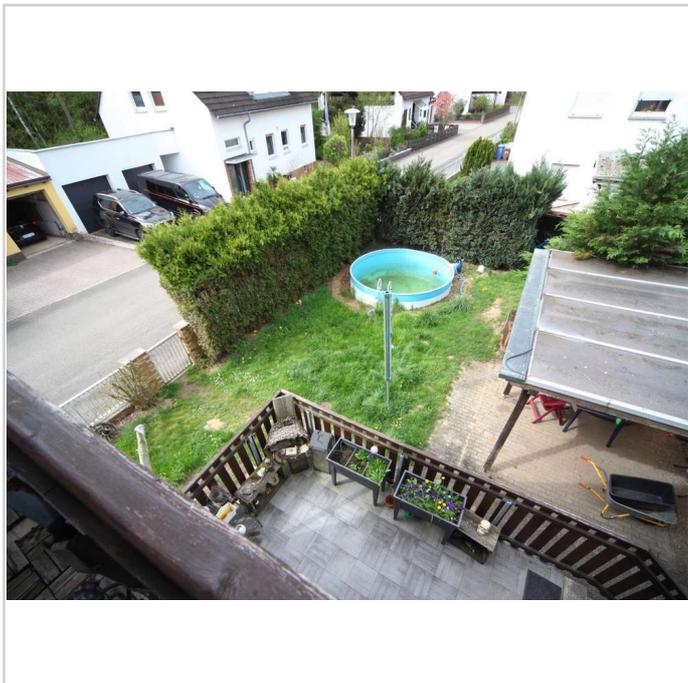
Dachboden

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

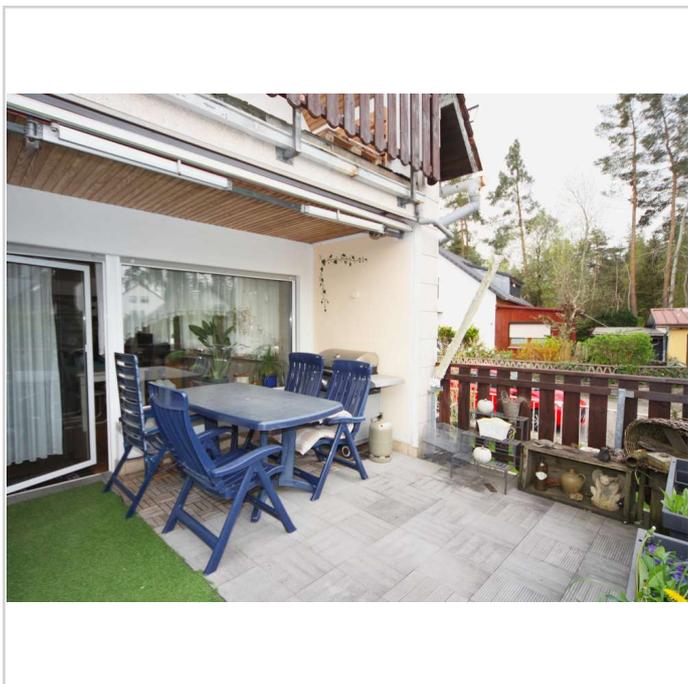
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



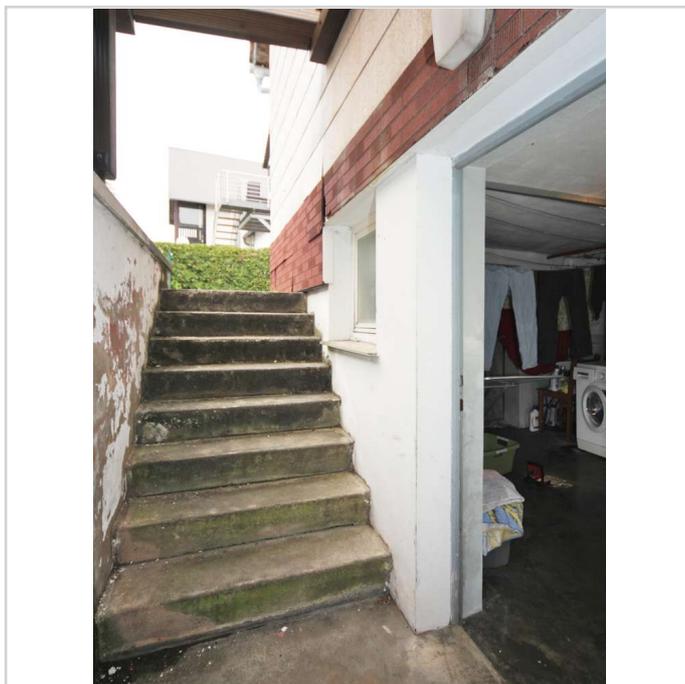
Garten



Garten



Terrasse



Keller

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

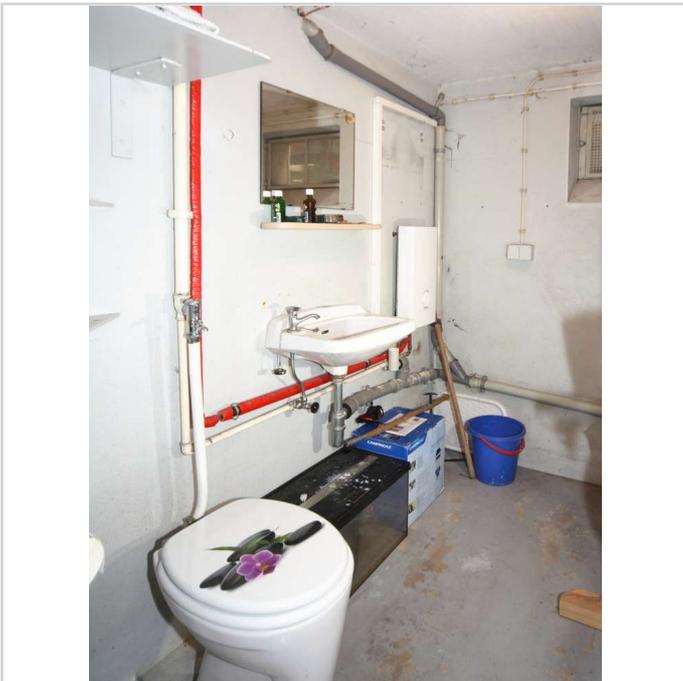
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



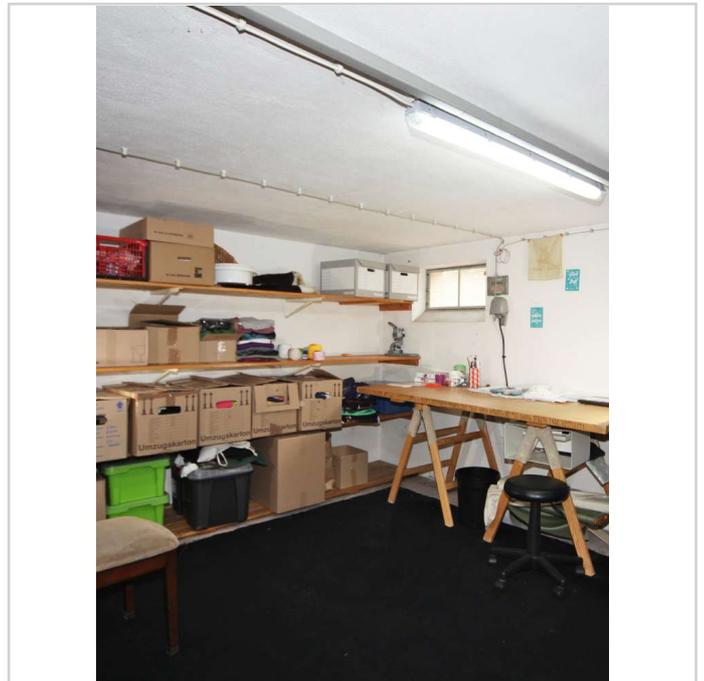
Keller



Flur Keller



WC Keller



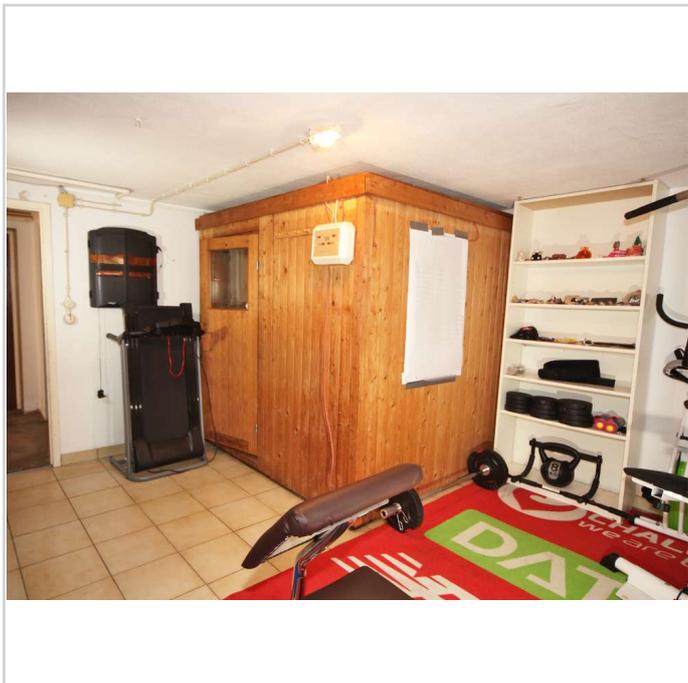
Keller

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

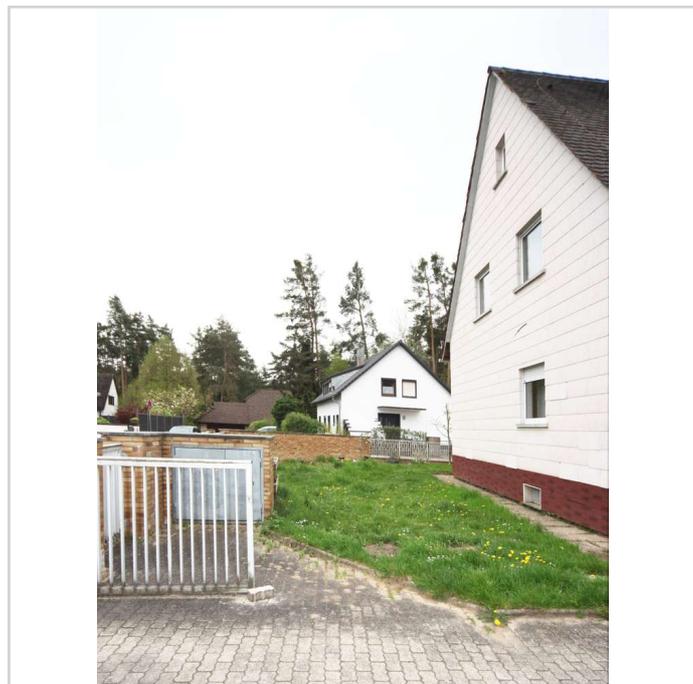
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



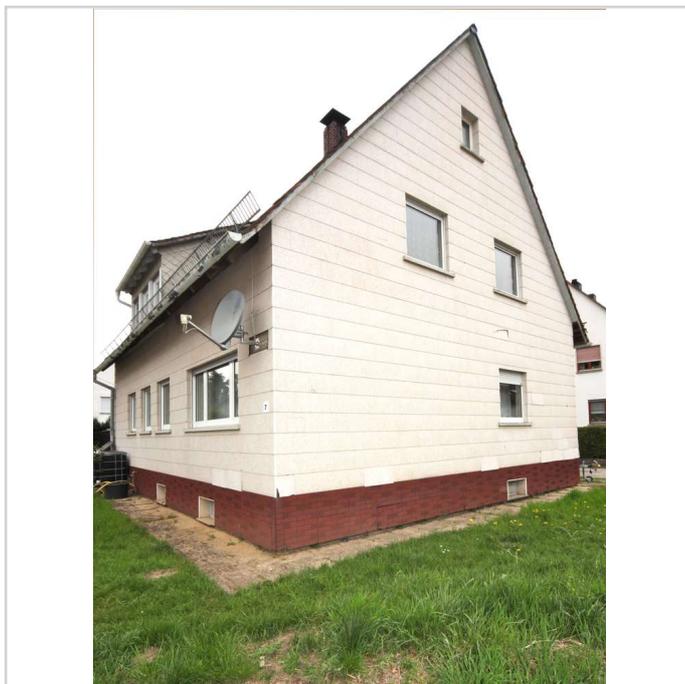
Keller



Keller



Hausansicht



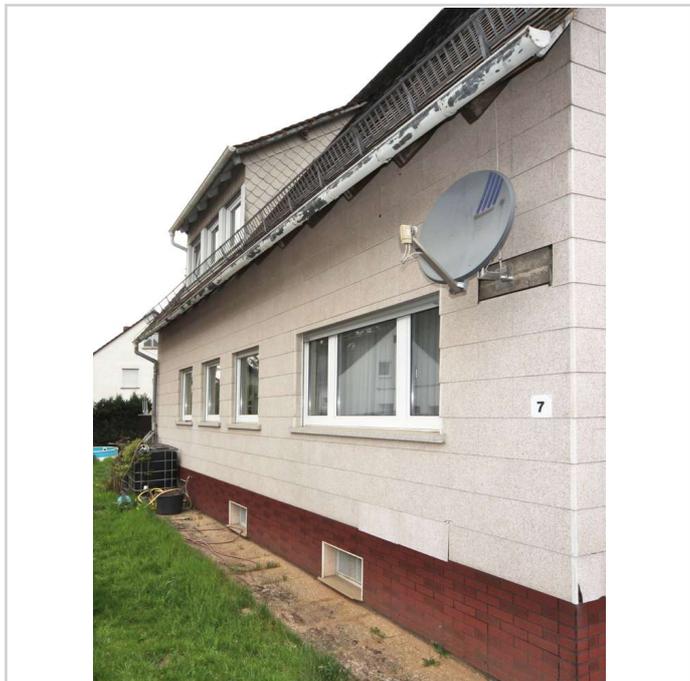
Hausansicht

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage

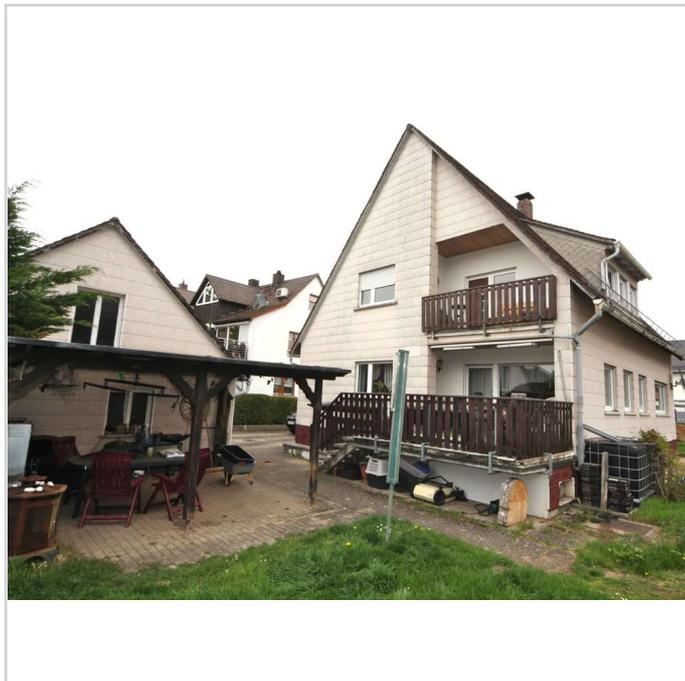


**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



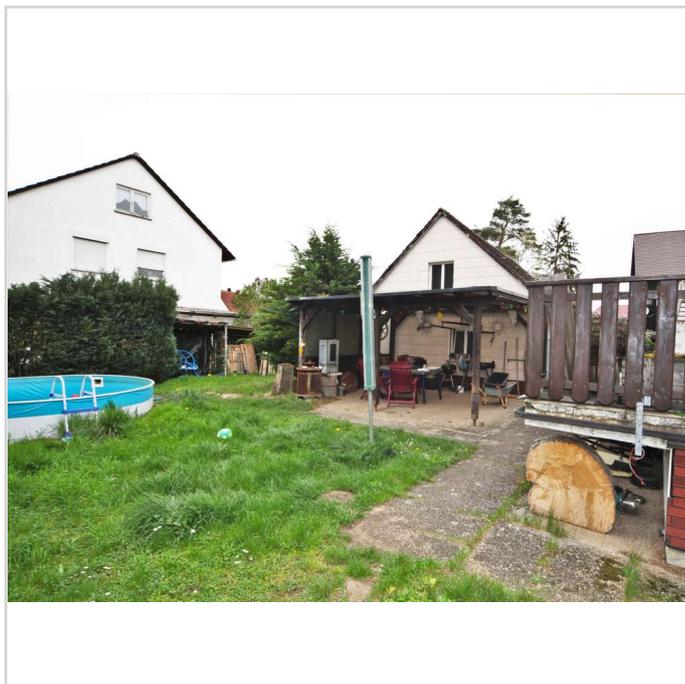
Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garten

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



Garten



Garage



Garage



Garage Dach

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



EG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



## Erlenweg 7

91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



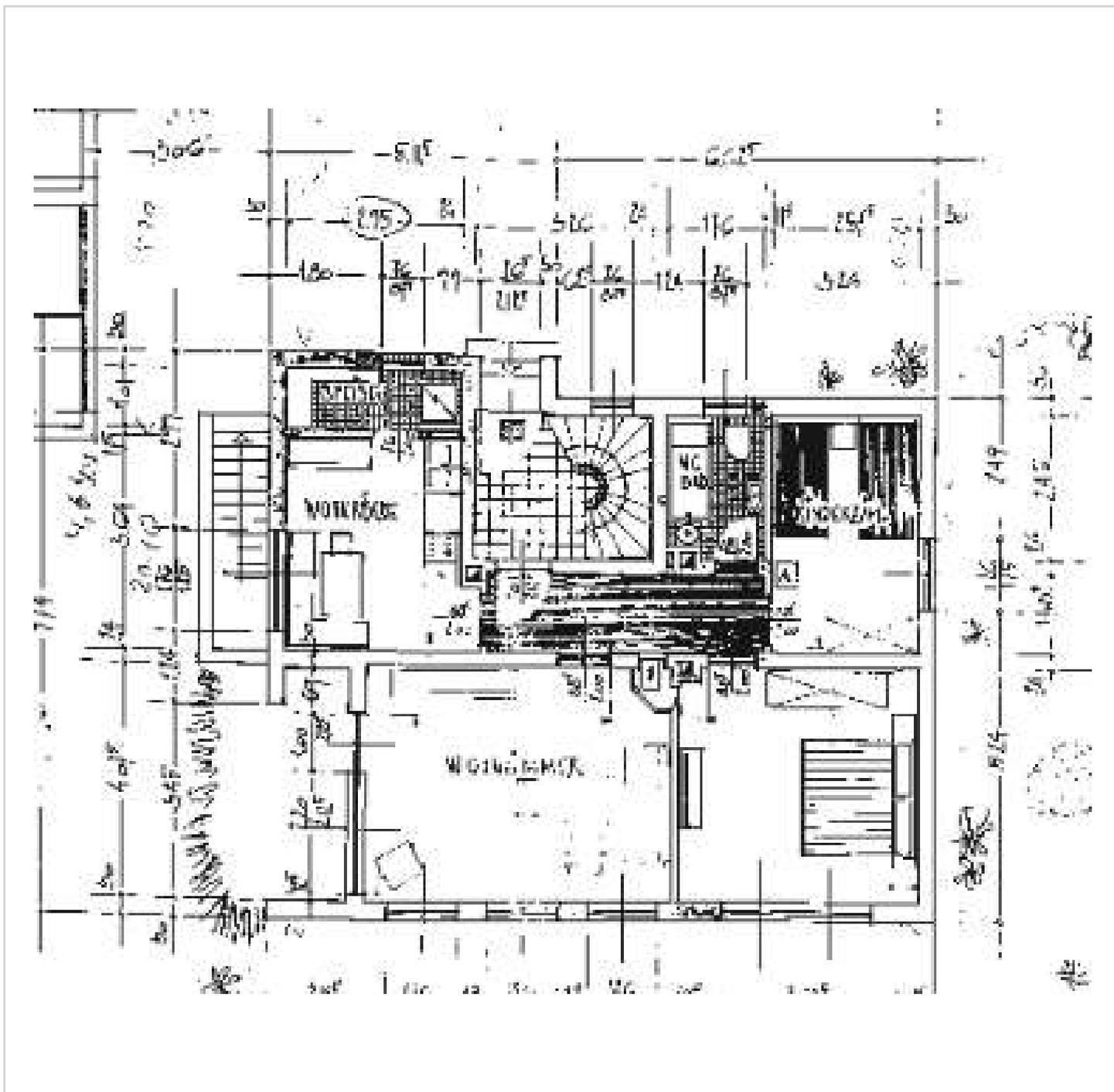
OG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



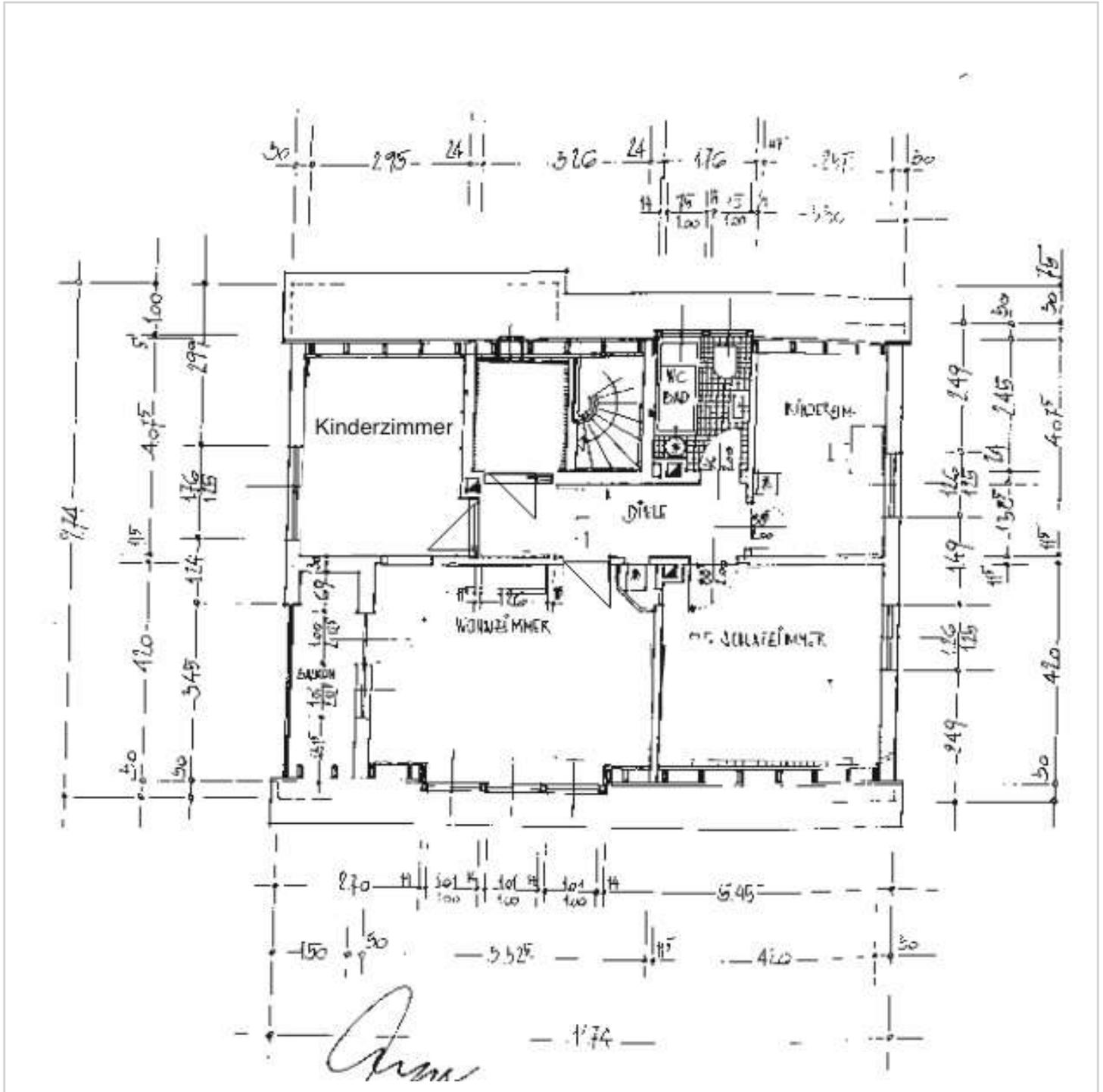
EG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



Erlenweg 7  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



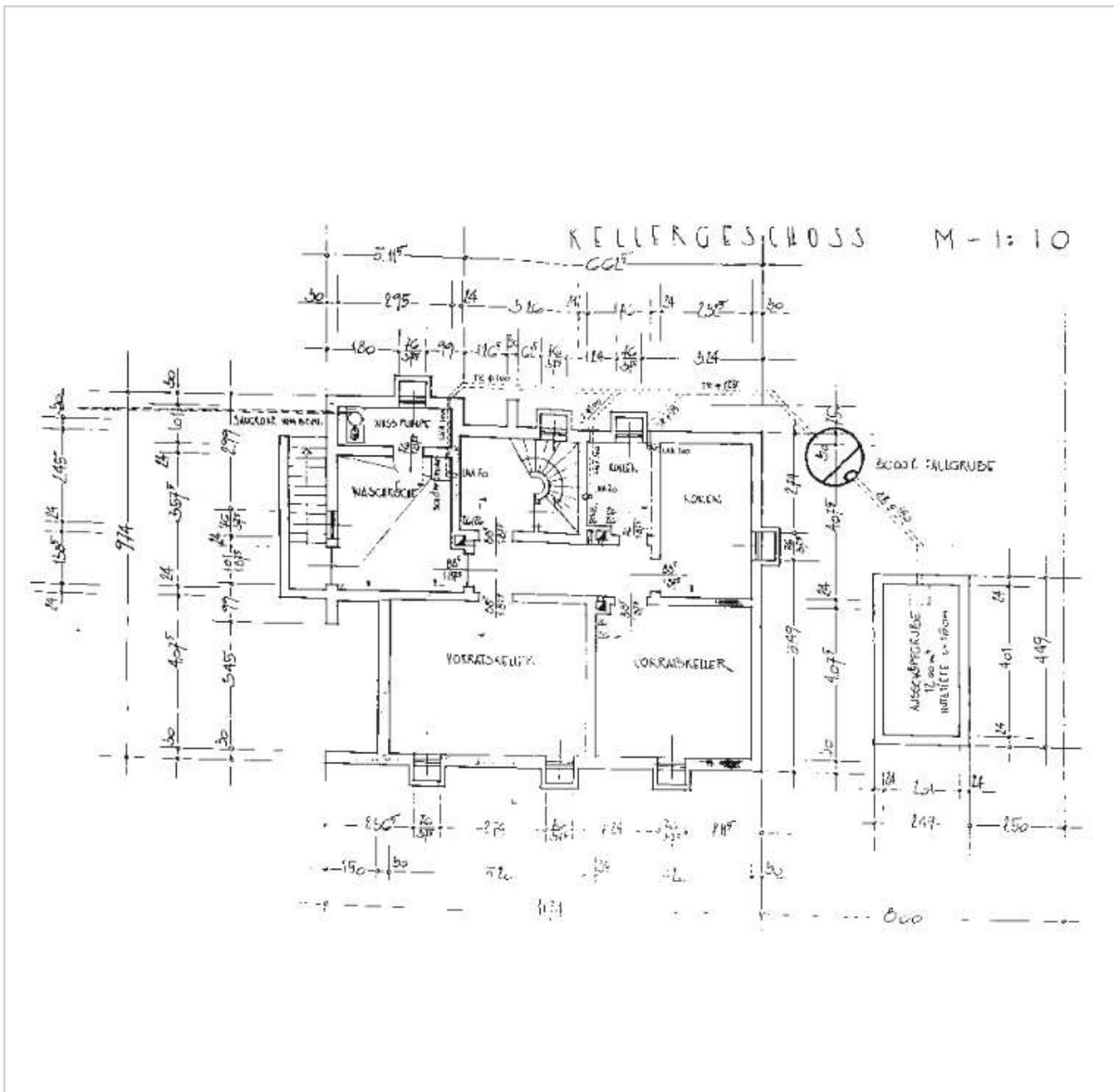
OG

# Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR



UG

## Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in bevorzugter Wohnlage



**Erlenweg 7**  
91186 Büchenbach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 150,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 479.000,00 EUR

