



## 91186 Büchenbach

# Exklusives Holzarchitektenhaus in Büchenbach - OT Götzenreuth



**659.000 €**

Kaufpreis

**151 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**503 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Vicky Rothmund

Tel.: 0911 230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	503 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2019
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	659.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.09.2025
gültig bis	03.09.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	20,10
Primär-Energieträger	Elektroenergie



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett

Wärmepumpe  
Fußbodenheizung  
Vollholzhaus Lärche mit Holzfaserdämmung  
Raffstores  
Vollholztüren  
Schreinerarbeiten im ganzen Haus  
Holz-Alufenster 3-fach verglast  
Dielenboden Eiche geölt  
Natursteinfliesen  
Ofenanschluss im Wohn-/Essbereich möglich  
Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht



## Beschreibung

Das exklusive Architektenhaus aus Vollholz bietet auf ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 50 m<sup>2</sup> großer Terrasse, viel Platz verteilt auf 5 Zimmer und einer Galerie im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauswirtschaftsraum, das Gäste-WC, ein Büro oder Schlafzimmer sowie die Küche im offenen Wohn-/Essbereich in Split Level Bauweise, die Deckenhöhe beträgt 3,15 Meter. Im Wohn-/ Essbereich befindet sich ein Kamin, hier kann man einen Ofen anschließen für gemütliche Stunden. Die Küche kann auf Wunsch im Haus verbleiben.

Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 50 m<sup>2</sup> Lärchenholzterrasse, hochwertig mit Pflanzenkübeln aus Cortenstahl eingefasst. Über Muschelkalkblockstufen gehen Sie in den Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich die Galerie, hier bietet sich eine Lesecke oder ein Büro an. Die Diele bietet Platz für Einbauschränke, sodass diese nicht in den Schlafzimmern untergebracht werden müssen. Ein Kinderzimmer mit Hochebene, ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer sind ebenso vorhanden. Das Badezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche ist hochwertig ausgestattet, ein Natursteinwaschbecken ist hier das Highlight!

Der Garten ist toll angelegt, ein begrüntes Doppelcarport führt zum überdachten Eingangsbereich. Auch hier hat man die Möglichkeit einer weiteren Sitzmöglichkeit im Freien.

Ein tolles, individuelles Haus mit ausgezeichneten Raumklima sowie hoher Energieeffizienz - Einziehen und Wohlfühlen!

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

Götzenreuth ist ein Ortsteil der Gemeinde Büchenbach im mittelfränkischen Landkreis Roth. Das Dorf liegt etwa sieben Kilometer südlich von Schwabach und rund acht Kilometer westlich der Kreisstadt Roth.

Verkehrstechnisch ist Götzenreuth über die Kreisstraßen mit den umliegenden Orten verbunden. Der öffentliche Nahverkehr ist nur eingeschränkt vorhanden. Die Grundschule befindet sich in Büchenbach, weiterführende Schulen findet man im nahegelegenen Roth oder Schwabach.

Insgesamt finden Sie hier einen kleinen, ruhigen Ort, der durch seine naturnahe Lage und die Nähe zu größeren Städten wie Schwabach und Nürnberg geprägt ist.





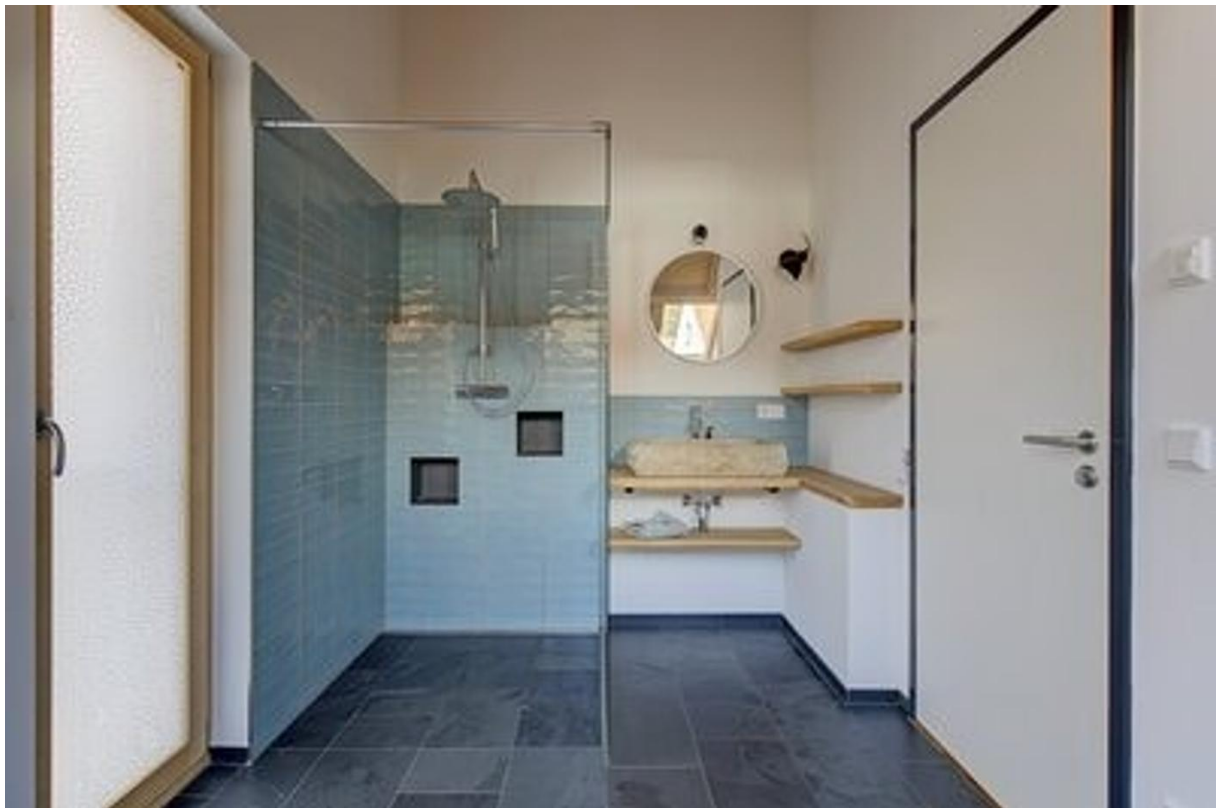












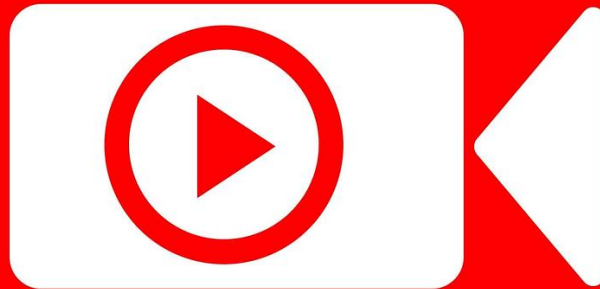








Exposplan, nicht maßstäblich



**Besichtigungsvideo  
in der Rubrik „Dateien“**



# 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.