

Buch am Wald

# Geräumiges Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 23208542



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.068 m<sup>2</sup>

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## At a glance

Property ID	23208542	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 330 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	11	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	114.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.11.2024	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## The property



Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## The property



Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## The property



Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## The property





Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## The property



Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Lage. Das Haus wurde 1972 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 1068 m<sup>2</sup>. Mit seinen 11 Zimmern und 5 Schlafzimmern bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder auch für mehrere Generationen unter einem Dach. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Badezimmer, das im Jahr 2019 renoviert wurde. Des Weiteren gibt es hier eine geräumige Einbauküche, die den Bewohnern viel Komfort bietet. Auch das Obergeschoss verfügt über eine Einbauküche und bietet Zugang zu einem Balkon mit einem schönen Blick in die Ferne. Hier können Sie die sonnigen Tage gemütlich bei einem Kaffee oder einem Glas Wein genießen. Der große Garten rund um das Haus lädt zu schönen Grillabenden mit Freunden und Familie ein. Hier haben Sie genügend Platz für Aktivitäten im Freien oder zum Anbau von eigenem Gemüse. Zusätzlich stehen drei Garagen zur Verfügung, um Ihre Fahrzeuge sicher unterzustellen. Die Fenster wurden in den Jahren 2011, 2013 und 2014 modernisiert. Diese sorgen nicht nur für eine gute Isolierung, sondern verleihen dem Haus auch ein modernes Erscheinungsbild. Die Immobilie ist derzeit komplett vermietet, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer guten Lage mit einer ansprechenden Umgebung. Hier finden Sie Ruhe nach einem stressigen Alltag. Dies ist nur ein kleiner Auszug der Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Termin mit Ihnen, um Ihnen dieses attraktive Mehrfamilienhaus näher zu bringen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 1068 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnen über drei Etagen
- durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküchen
- Immobilie ist komplett vermietet
- Drei Garagen
- Separates Grundstück für Gemüseanbau
- Fenster 2011, 2013 und 2014 erneuert
- Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 modernisiert

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## All about the location

Buch am Wald ist eine malerische Gemeinde im Landkreis Ansbach, Bayern, die inmitten einer reizvollen Naturlandschaft liegt. Hier ist eine Lagebeschreibung: Lage: Buch am Wald befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Ansbach und liegt in der fränkischen Region Mittelfranken. Die Gemeinde erstreckt sich auf einer leicht hügeligen Ebene und ist von Wäldern, Feldern und kleinen Bächen umgeben. Sie liegt etwa 10 Kilometer westlich der Stadt Rothenburg ob der Tauber und ist von zahlreichen charmanten Dörfern und Städten umgeben, die für ihre historische Architektur und ihre ländliche Schönheit bekannt sind. Natur und Umgebung: Die Umgebung von Buch am Wald ist von einer idyllischen Landschaft geprägt, die zum Erkunden und Genießen einlädt. Wälder und Wiesen erstrecken sich in alle Richtungen und bieten Gelegenheit für Wanderungen, Fahrradtouren und Naturbeobachtungen. Die Region ist Teil des Naturparks Frankenhöhe, der mit seiner vielfältigen Flora und Fauna Naturliebhaber anzieht. Im Umkreis der Gemeinde finden sich auch mehrere Seen und Weiher, die zum Baden und Angeln einladen. Sehenswürdigkeiten: Buch am Wald selbst ist geprägt von charmanten, traditionellen Bauernhäusern und einer gemütlichen Dorfatmosphäre. In der Umgebung gibt es jedoch zahlreiche Sehenswürdigkeiten, darunter das nahe gelegene Rothenburg ob der Tauber mit seinen gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauern und historischen Gebäuden. Weitere Attraktionen sind das Schloss Schillingsfürst, das Wildbad in Rothenburg, und die vielfältigen Museen und kulturellen Veranstaltungen der Region. Lebensqualität: Buch am Wald ist ein ruhiger, ländlicher Ort, der sich ideal für Naturliebhaber und Menschen, die die Vorzüge eines beschaulichen Lebensstils schätzen, eignet. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und eine enge Gemeinschaft, in der Tradition und Moderne Hand in Hand gehen. Die Bewohner können die natürliche Schönheit der Region genießen und zugleich von der Nähe zu größeren Städten wie Ansbach und Würzburg profitieren. Buch am Wald im Landkreis Ansbach ist ein Ort, der Entspannung, Naturerlebnis und bayerische Gastfreundschaft miteinander verbindet. Hier können Sie dem hektischen Alltag entfliehen und die Vorzüge des ländlichen Lebens in einer bezaubernden Umgebung genießen.

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 114.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23208542 - 91592 Buch am Wald

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)