

Hagenbüchach

# Großzügige Dachgeschosswohnung mit offener Raumaufteilung und vielen Besonderheiten

Número da propriedade: 24333022



PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24333022
Área	ca. 103 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	295.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 39 m <sup>2</sup>
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.06.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



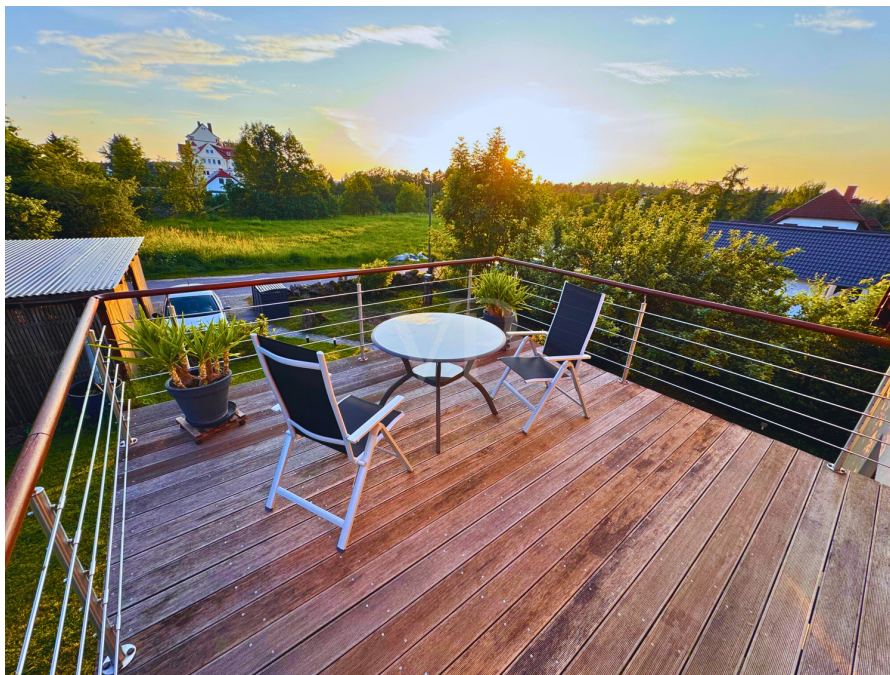
Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel





Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## O imóvel



### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

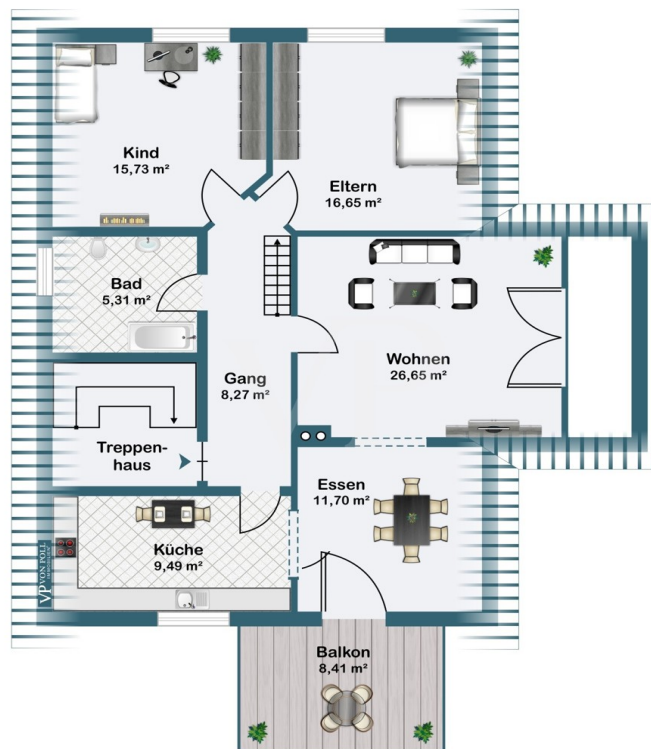
Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Uma primeira impressão

Herzlich willkommen bei Von Poll Immobilien Neustadt an der Aisch! Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in Hagenbüchach präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit einer idyllischen Lage und bietet Ihnen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 103 m<sup>2</sup>, die durch einen offenen Grundriss optimal genutzt wird. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus alle Zimmer bequem erreichbar sind. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, das durch die großzügigen Fensterflächen und den offenen Grundriss verstärkt wird. Der Essbereich bietet direkten Zugang zu einem großen Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne und viel Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Ob beim Frühstück im Sonnenschein oder beim abendlichen Glas Wein – dieser Balkon wird sicherlich zu einem Ihrer Lieblingsplätze werden. Die Schlafräume sind im hinteren Teil der Wohnung gelegen, was Ihnen maximale Privatsphäre garantiert. Hier können Sie sich in Ihre persönliche Rückzugsoase zurückziehen und erholsame Nächte genießen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ausgebauter Spitzboden, der Ihnen zusätzliche 39 m<sup>2</sup> Abstellfläche bietet. Dieser Raum eignet sich perfekt für die Unterbringung von saisonalen Gegenständen oder als kreative Hobbyfläche. Für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt ein moderner Schwedenofen im Wohnbereich. Dieser Kamin schafft nicht nur eine gemütliche Atmosphäre, sondern bietet Ihnen auch eine effiziente und umweltfreundliche Heizalternative. Zusätzlich ist eine neue Pelletsheizung bereits bestellt und wird zeitnah eingebaut. Die Kosten hierfür sind bereits gedeckt, sodass auf Sie keine weiteren finanziellen Belastungen zukommen. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Gartenanteil von 90 m<sup>2</sup>, der Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieser private Außenbereich eignet sich perfekt für entspannte Grillabende mit Freunden und Familie oder einfach zum Sonnenbaden und Gärtnern. Genießen Sie die Freiheit und den zusätzlichen Raum, den dieser schöne Gartenanteil Ihnen bietet, und schaffen Sie Ihre eigene grüne Oase direkt vor der Haustür. Im Keller finden Sie Platz für eine Waschmaschine, Trockner, oder Gefrierschrank und die vorhandenen Regale bieten zusätzlichen Stauraum. Im Carport befindet sich ein abschließbares Fahrradabteil, sodass Ihre Fahrräder sicher untergebracht sind. Die Kombination aus durchdachtem Wohnkonzept, großzügigem Platzangebot und modernster Ausstattung macht diese Dachgeschosswohnung zu einem einzigartigen Angebot. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause persönlich

vorzustellen!

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Detalhes do equipamento

Diese bezaubernde Dachgeschosswohnung besticht durch ihre sorgfältig ausgewählte Ausstattung und den durchdachten Grundriss, der ein harmonisches Wohnambiente schafft.

Offene Küche und angrenzende Speisekammer:

Die offene Küche, die mit zeitlosen Fliesen ausgestattet ist, bietet Ihnen nicht nur viel Platz zum Kochen, sondern auch eine angrenzende Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Die Fliesen setzen sich auch im Essbereich fort und schaffen ein einheitliches und pflegeleichtes Erscheinungsbild.

Wohnzimmer:

Im Wohnzimmer wurde ein zeitloser und gepflegter Parkettboden verlegt, der dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die zahlreichen Kunststofffenster in diesem offenen Bereich lassen viel Licht herein und sorgen für ein helles und freundliches Wohnklima.

Badezimmer:

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für natürliche Belüftung und Tageslicht sorgt. Es ist mit einer großzügigen Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet, was Ihnen höchsten Komfort bietet.

Schlafzimmer:

Beide Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und mit Teppichboden ausgelegt, was eine gemütliche und behagliche Atmosphäre schafft. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen schönen Ausblick.

Ausgebauter Spitzboden:

Der ausgebaute Spitzboden wurde vor kurzem renoviert und bietet zusätzlichen Staufläche. Hier wurde ein heller Laminatboden verlegt, der den Raum noch freundlicher und einladender macht. Auch hier sorgen Kunststofffenster für viel Tageslicht.

Außenanlage und Keller:

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Gartenanteil von 90 m<sup>2</sup>, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Keller finden Sie Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner oder einen Gefrierschrank. Die vorhandenen Regale bieten zusätzlichen Stauraum. Im Carport befindet sich ein abschließbares Fahrradabteil, welches Sie ebenfalls nutzen können.

Diese Wohnung überzeugt durch eine harmonische Kombination aus hochwertigen Materialien und durchdachter Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Räume, die praktischen Bodenbeläge und die modernen Fenster schaffen ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Tudo sobre a localização

Hagenbüchach ist ein malerisches Dorf im Herzen Mittelfrankens und liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern. Die Ortschaft besticht durch ihre ruhige und idyllische Lage, umgeben von weiten Feldern und dichten Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Diese naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich besonders für Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende. In Hagenbüchach finden Sie eine harmonische Mischung aus traditionellem Charme und modernem Komfort. Das Dorfleben ist geprägt von einer starken Gemeinschaft und einem aktiven Vereinsleben, was das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner stärkt. Hier kennt man sich noch und Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste bieten zahlreiche Gelegenheiten, am Gemeinschaftsleben teilzunehmen und sich zu integrieren. Die Infrastruktur in Hagenbüchach ist gut entwickelt. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Außerdem befinden sich in der Nähe verschiedene Dienstleister, Ärzte und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. In der Gemeinde selbst gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten, weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto zu erreichen. Hagenbüchach bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Trotz der ländlichen Lage ist Hagenbüchach verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Bundesstraße B8 verläuft in unmittelbarer Nähe und verbindet das Dorf schnell und unkompliziert mit den umliegenden Städten. In wenigen Fahrminuten erreicht man Neustadt an der Aisch, das neben einer charmanten Altstadt auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Nürnberg und Erlangen sind ebenfalls gut erreichbar und eröffnen zusätzliche berufliche und kulturelle Perspektiven. Für Pendler bietet der nahegelegene Bahnhof eine hervorragende Anbindung an das regionale Bahnnetz. Von hier aus gelangen Sie schnell in die größeren Städte der Region, was Hagenbüchach auch für Berufspendler attraktiv macht. Freizeitmöglichkeiten sind in Hagenbüchach vielfältig und abwechslungsreich. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein, wie Wandern, Radfahren oder Reiten. Sportbegeisterte finden zudem verschiedene Vereine und Sporteinrichtungen, die ein breites Spektrum an Aktivitäten anbieten. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten: Museen, historische Sehenswürdigkeiten und regelmäßige Veranstaltungen sorgen für Unterhaltung und Abwechslung. Zusammenfassend bietet Hagenbüchach eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Hier finden Sie Ruhe und Erholung, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten



zu müssen. Die freundliche Dorfgemeinschaft, die gute Verkehrsanbindung und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten machen Hagenbüchach zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und alle, die das Leben auf dem Land schätzen.

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24333022 - 91469 Hagenbüchach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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