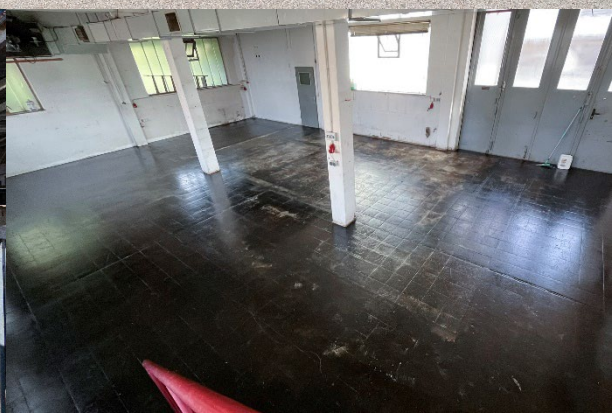
SOLIDES AUSBAUHAUS MIT HALLE & OG-WOHNUNG

Für handwerklich versierte Käufer mit Ausbauideen

Ackerstraße 6 | 91186 Büchenbach (bei Roth / Nürnberg)







ca. 418 m² Bruttogrundfläche	**ca. 120 m²** Hallenfläche	**Wohnung im OG + Hallen- und Nebenflächen**	**6 Stellplätze + Doppelgarage**

Kaufpreis 375.000 EUR VB

1 Objektbeschreibung

Die Liegenschaft richtet sich an handwerklich versierte Käufer, die ein solides Ausbauhaus mit zusätzlicher Halle und Nebenflächen suchen. Das Gebäude wurde von 2001 bis 2024 nach Angaben des Eigentümers bewohnt und als Elektrobetrieb genutzt; zuvor diente es auch als Druckerei und Metallbaubetrieb. Das Obergeschoss ist zur Wohnnutzung ausgebaut.

Die gewerblichen Flächen liegen in einem allgemeinen Wohngebiet. Nach Auskunft der Gemeinde kommen insbesondere stille Gewerbe wie Büro, Verwaltung, Planung, Onlinehandel oder Künstleratelier infrage. Sonstige nicht störende Gewerbe, beispielsweise Elektrobetrieb, Schreinerei, Materiallager, oder Ladengeschäft, können im Einzelfall nach vorheriger Anfrage geprüft werden. (Auskunft Bauamt Büchenbach, Herr Mario Gersler, Tel. 09171/9795-43)

Gemäß Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach möglich. Die konkrete bauliche Ausgestaltung und Nutzungszulässigkeit ist vor Vertragsabschluss mit der zuständigen Gemeinde beziehungsweise Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Der Baukörper besteht aus Betonfertigteilen und Kalksandstein. Die solide Bausubstanz mit wärmegedämmter Betonbodenplatte, Industrieboden und Betondecken bietet handwerklich versierten Käufern eine gute Grundlage für schrittweise Eigenleistungen und individuelle Ausbauideen. Modernisierungsbedarf besteht nach vorliegenden Angaben insbesondere bei Außenhülle, Fenstern, Sanitär im Erdgeschoss, Heizungs- und Dachbereich der Halle sowie teilweise bei der Elektroanlage. Die technische Ausstattung begründet keine generelle Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe.

Das nach Süden ausgerichtete Dach bietet gute Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage. Nach vorliegenden Angaben wäre eine Anlage mit etwa 15 kWp sowie einem jährlichen Ertrag von ca. 15.000 kWh realisierbar. Die genannten Erträge sind unverbindliche Schätzwerte.

Die Immobilie liegt in Büchenbach im Landkreis Roth, südlich von Nürnberg und zwischen Roth und Schwabach. Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem Schule, Kindergärten, Sporthalle, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und der Bahnanschluss mit Verbindungen in Richtung Nürnberg und Weißenburg.

Das Grundstück umfasst nach vorliegenden Angaben ca. 972 m^2. Zum Bodenrichtwert werden folgende Werte genannt:

- **Bodenrichtwert 2024:** ca. 295 €/m^2 – Bodenwert ca. 286.740 €
- **Bodenrichtwert 2026:** ca. 330 €/m^2 – Bodenwert ca. 320.760 €

Büchenbach gilt als gefragter Wohnstandort im Landkreis Roth. Nach vorliegenden Angaben wird für die Grundstückspreise eine jährliche Entwicklung von etwa 5 bis 6 % eingeschätzt. Daraus ergäbe sich rein rechnerisch ein Grundstückswert von etwa **410.000 € in fünf Jahren** beziehungsweise **525.000 € in zehn Jahren**. Diese Angaben dienen ausschließlich der Orientierung und stellen keine Wertprognose oder Garantie dar.



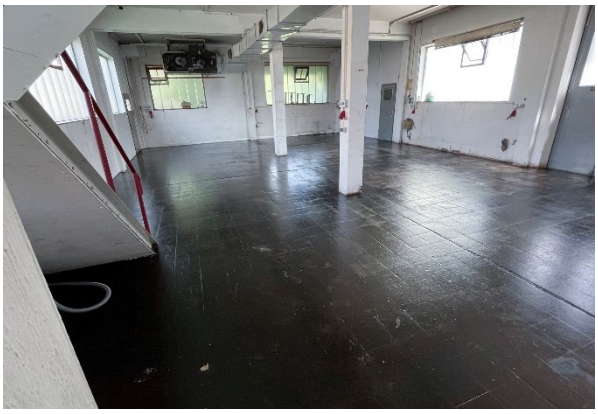


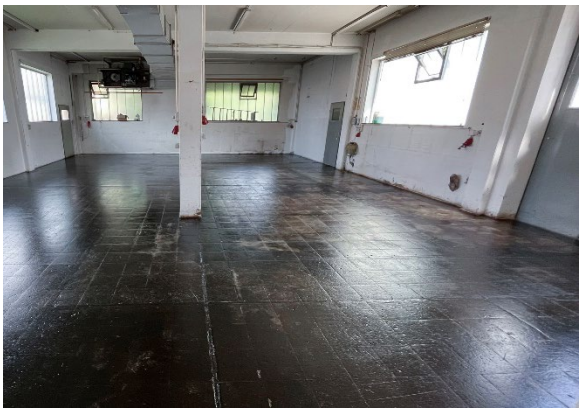
Eckdaten auf einen Blick

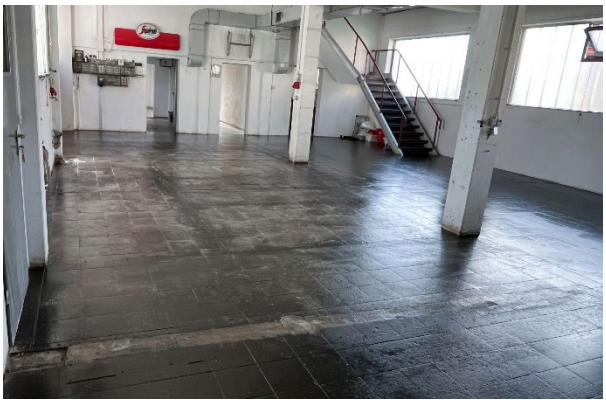
Adresse	Ackerstraße 6, 91186 Büchenbach
Grundstücksfläche	972m²
Bodenrichtwert	Bodenrichtwert 2024: ca. 295 €/m² Daraus abgeleiteter Bodenwert: ca. 286.740 €
Bodenrichtwert 2026	Bodenrichtwert 2026: ca. 330 €/m² Daraus abgeleiteter Bodenwert: ca. 320.760 €
Preisentwicklung	Nach vorliegenden Angaben wird die Entwicklung der Grundstückspreise in der Region mit etwa 5 bis 6 % jährlich eingeschätzt. Diese Angabe dient ausschließlich der Orientierung und stellt keine Prognose oder Wertgarantie dar.
Bruttogrundfläche	ca. 418 m² Bruttogrundfläche gemäß vorliegenden Unterlagen
Erdgeschoss – Halle & Nebenflächen	Hallenfläche ca. 121 m², Lager, Aufenthalts- und Nebenräume, 2 Garagen
Wohnung im Obergeschoss	Wohnung im Obergeschoss ca. 52 m² laut Bauplan, Flur, Küche, WC/Bad
Garage / Stellplaetze	Doppelgarage ca. 2,30m Höhe 6 Außenstellplätze, Zufahrt zum Hofbereich
Zufahrt	Zufahrt zum Hofbereich; Eignung und Belastbarkeit für Fahrzeuge vor Ort prüfen
Baukörper	Solide Bausubstanz; Modernisierungsbedarf vorhanden
Dach	Dicht; im Hallenbereich geringer Dämmstandard
Bebaubarkeit	Allgemeines Wohngebiet; gemäß Bebauungsplan 2 Vollgeschosse plus Dach möglich
Baujahr	1972 / 1973
Nutzungshinweis	Wohnung im Obergeschoss sowie stille beziehungsweise sonstige nicht störende Gewerbenutzungen; konkrete Zulässigkeit behördlich abzustimmen
Kaufpreis	375.000 EUR VB
Provision	Keine Käuferprovision. Verkauf erfolgt durch den Eigentümer.

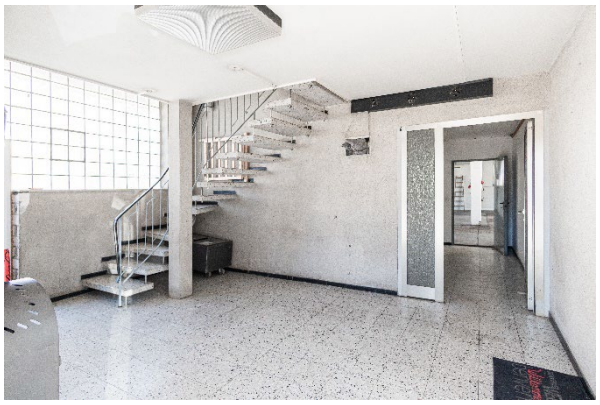
2 Halle & Erdgeschoss – Bestand und Ausbaupotenzial

Das Erdgeschoss umfasst eine freie Hallenfläche von ca. 120 m² (ca. 13 x 9 m) mit direkter Zufahrt und Falttoren. Ergänzend stehen ein separater Lagerraum (ca. 15 m²), Sanitärbereich, Aufenthalts- und Nebenräume sowie ein Küchenbereich zur Verfügung. Die Flächen werden im Exposé als baulicher Bestand dargestellt; für eine gewerbliche Nutzung kommen nach Auskunft der Gemeinde ausschließlich stille beziehungsweise nicht störende Gewerbenutzungen infrage.









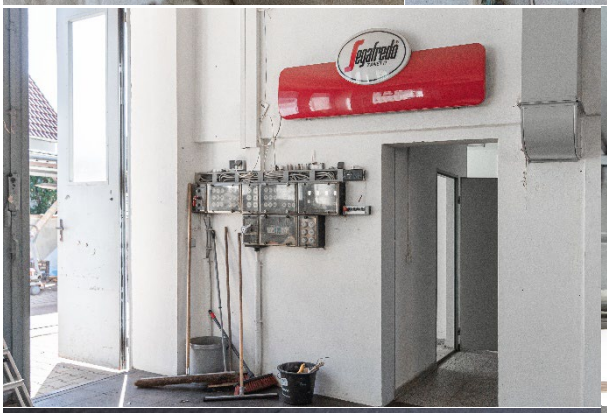
Highlights Erdgeschoss

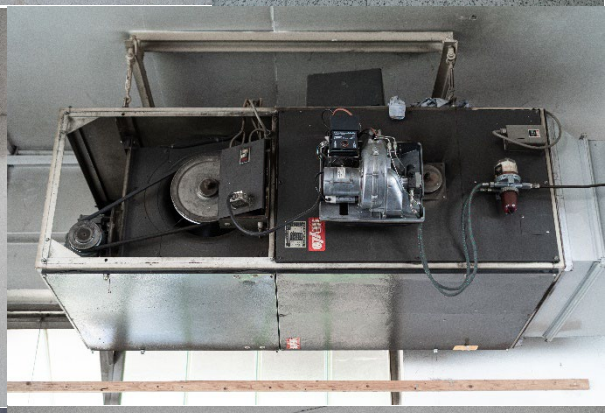
- Hallenfläche ca. 120 m² mit direkter Einfahrtsmöglichkeit
- Hallenhöhe ca. 3,75 Meter
- 2 Garagen (jeweils lichte Torbreite / -höhe: 225/ 235)
- Starkstromanschluss 380 V vorhanden
- Hydraulische Hebebühne 2.000 kg (vorhanden, im Hof, außer Betrieb; keine Aussage zur Zulässigkeit eines Kfz-Betriebs)
- Große Fensterflächen für Tageslicht in allen Bereichen
- Sanitär- und Küchenbereich
- Büro-/Nebenräume
- Warmluft-Hallenheizung (Ölheizung, 40 kW) – Füllstand- und Leck-Anzeige in der Halle Öltank 13.000 Liter – gefüllt mit 6.300 Liter Heizöl
- Direktzufahrt zum Hofbereich; Eignung und Belastbarkeit für Fahrzeuge vor Ort prüfen

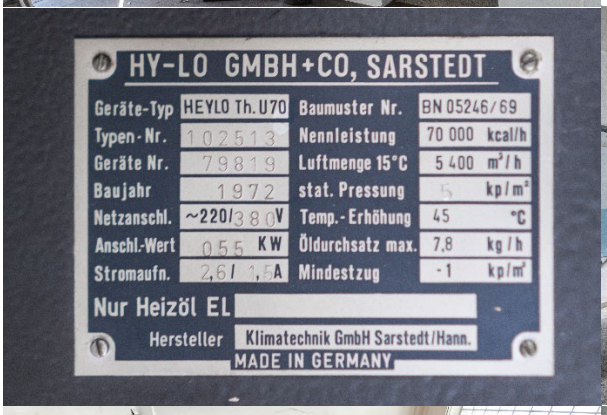




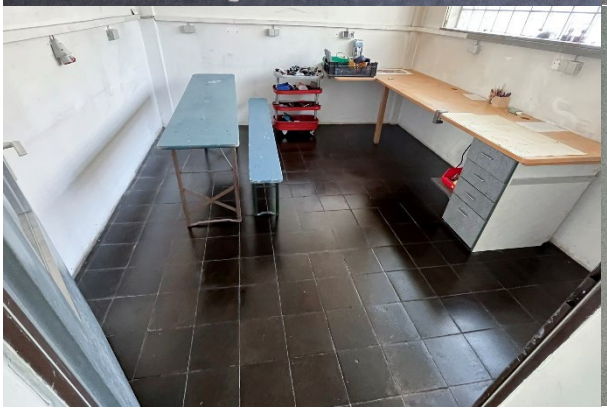


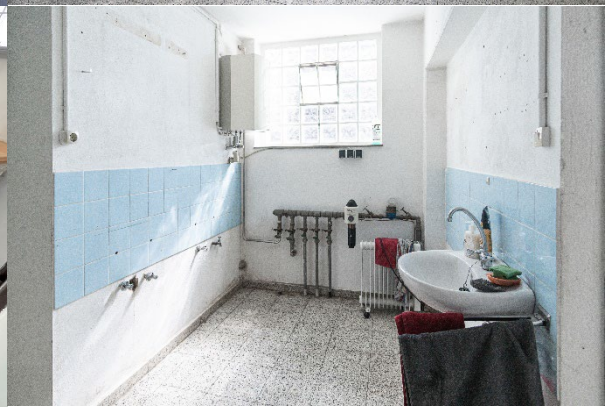





HY-LO GMBH+CO, SARSTEDT
Geräte-Typ HEYLO Th. U70
Baumuster Nr. BN 05246/69
Typen-Nr. 102513
Nennleistung 70 000 kcal/h
Geräte Nr. 79819
Luftmenge 15°C 5 400 m³/h
Baujahr 1972
stat. Pressung 5 kp/m²
Netzanschl. ~220/380 V
Temp.-Erhöhung 45 °C
Anschl.-Wert 055 KW
Öldurchsatz max. 7,8 kg/h
Stromaufn. 2,6/1,5 A
Mindestzug -1 kp/m²
Nur Heizöl EL
Hersteller Klimatechnik GmbH Sarstedt/Hann.
MADE IN GERMANY





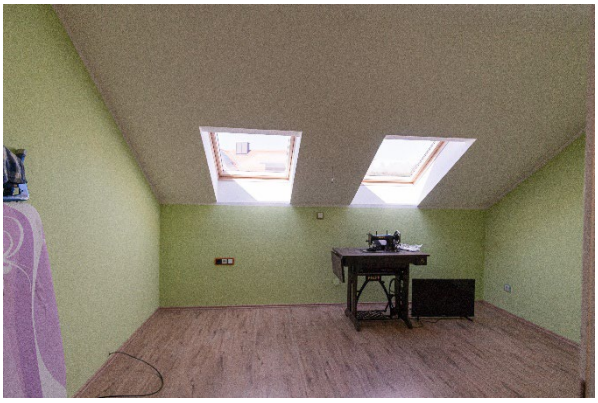


3 Obergeschoss – Wohnung

Das Obergeschoss wurde modernisiert und bietet eine Wohnung mit ca. 52 m² laut Bauplan. Nach Angaben des Eigentümers wurden unter anderem Böden, Bad, Küche, Dachdämmung und Balkon renoviert beziehungsweise modernisiert; im Bad und Flur ist Elektro-Fußbodenheizung vorhanden. Der konkrete baurechtliche Genehmigungs- beziehungsweise Nutzungsstatus ist anhand der vorliegenden Unterlagen und mit der zuständigen Behörde zu prüfen.









Raumaufteilung Wohnung im Obergeschoss (grobe Flächenübersicht)

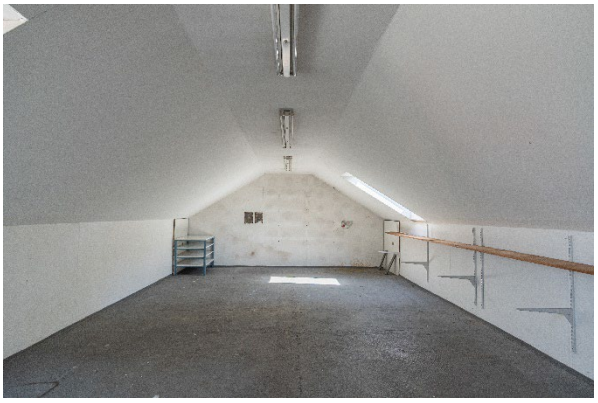
Raum	Ca. Fläche (m²)	Anmerkung
Raum 1	22	renoviert
Raum 2	12	renoviert
Flur	6	renoviert
Küche	3,5	renoviert
WC/Badezimmer	7	modernisiert
Gesamtfläche Wohnung OG	**ca. 52 m²**	laut Bauplan

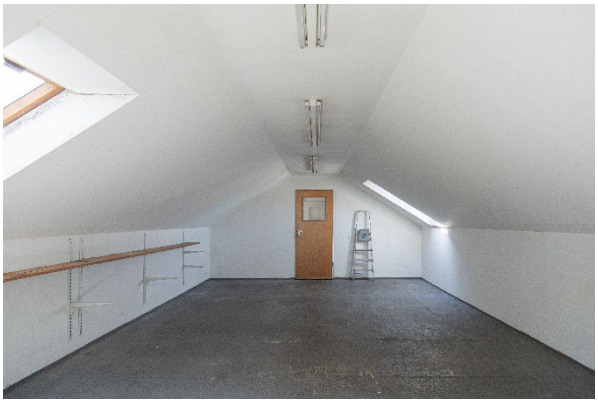
- Fußbodenheizung in Gang und Bad
- Balkon/Dachterrasse vorhanden
- Warmwasser: Durchlauferhitzer
- Edelstahl-Außenkamin für OG und EG

4 Dachraum über der Halle

Über dem Hallenbereich befindet sich ein großzügiger Dachraum mit einer mittleren Raumhöhe von etwa 2,25 m. Der Bereich wurde in zwei Räume unterteilt und eignet sich beispielsweise als zusätzliche Lager- oder Abstellfläche.







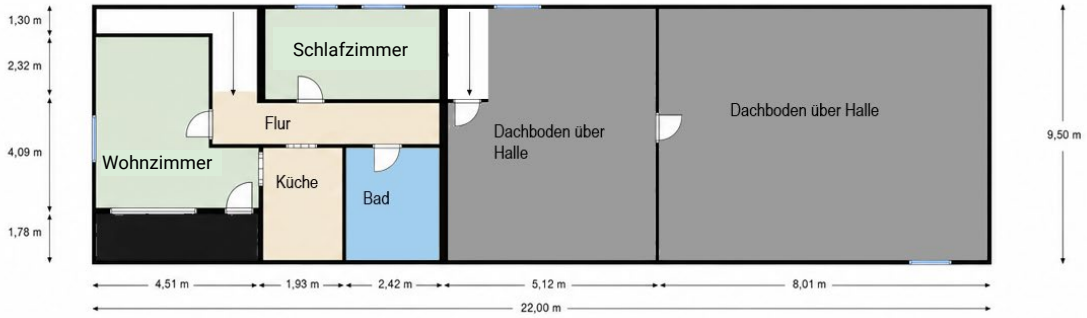


5 Grundrisse

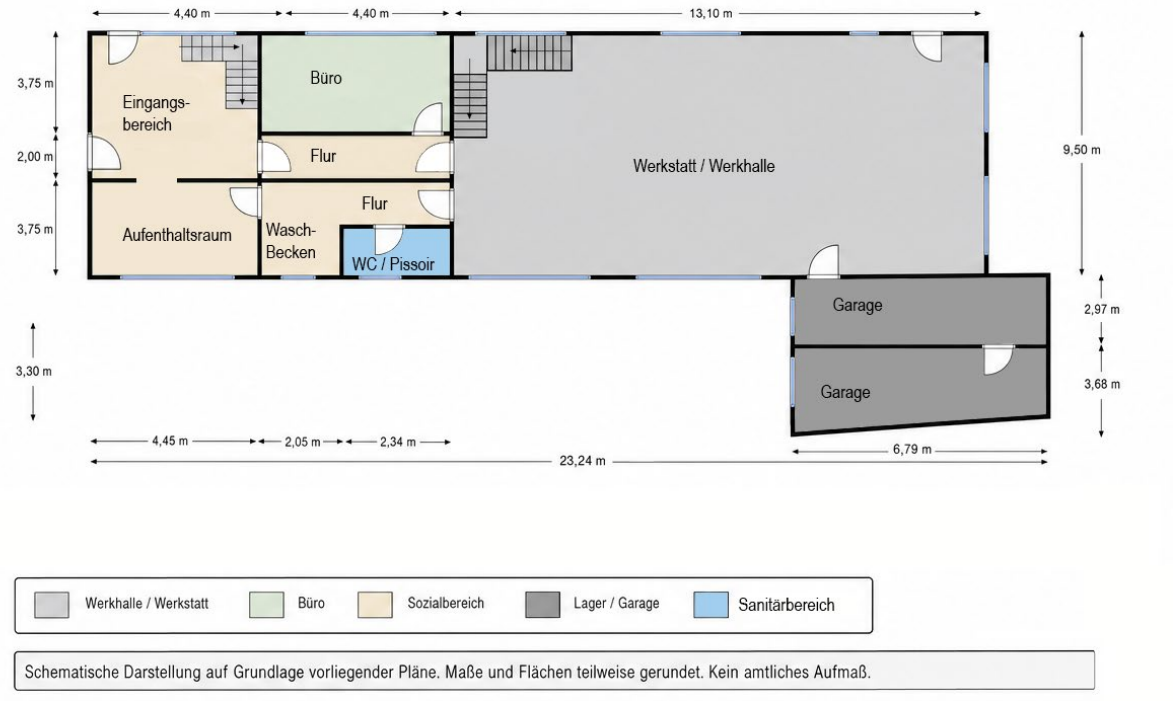
Die folgenden Grundrisse basieren zum einen auf einem aktuellen 2D-Arbeitsgrundriss und zum anderen auf historischen Bauplänen von 1972/1975. Der aktuelle Arbeitsgrundriss kann geringfügige Abweichungen vom tatsächlichen Bestand enthalten. Die historischen Pläne entsprechen möglicherweise nicht dem heutigen Zustand. Ein aktuelles Aufmaß vor Ort wird empfohlen.

Die Grundrisse dienen ausschließlich der Orientierung und stellen kein amtliches Aufmaß oder keinen geprüften Bestandsplan dar. Sie geben keine Auskunft über die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit einer konkreten Nutzung.

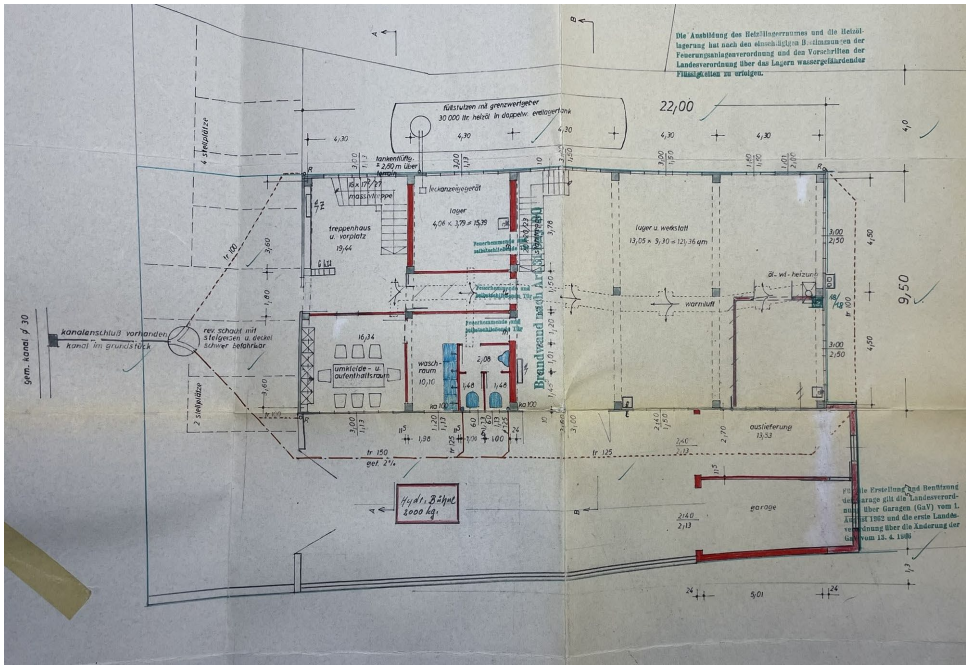
Obergeschoss



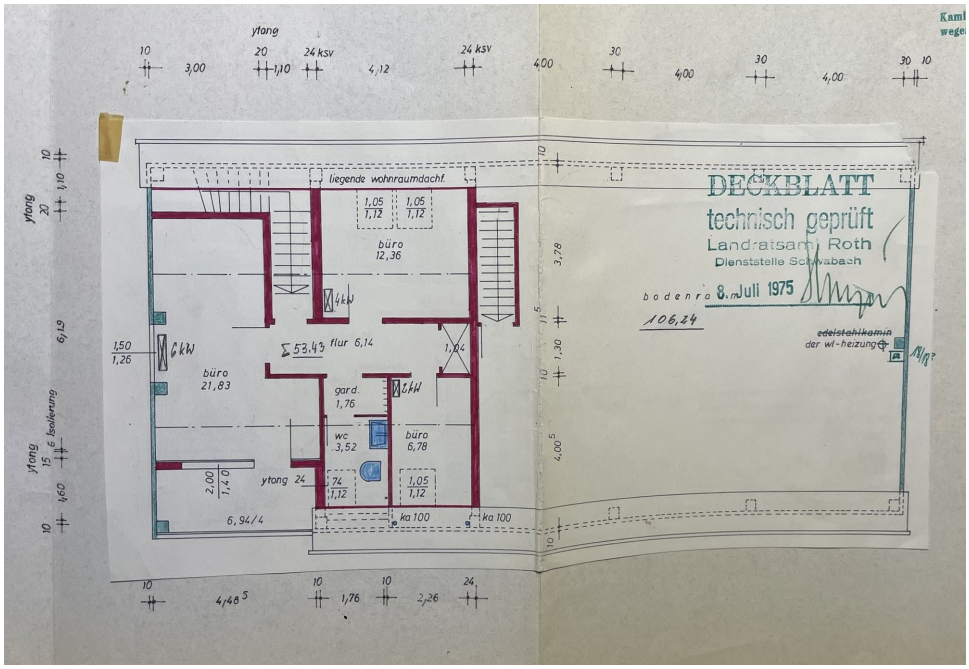
Erdgeschoss



Erdgeschoss – Halle & Nebenflächen



Wohnung im Obergeschoss



6 Außenbereich & Stellplätze

Das Außengelände umfasst Stellplätze, eine Doppelgarage sowie einen Hof- und Zufahrtsbereich. Die konkrete Nutzbarkeit und Belastbarkeit der Außenflächen für Fahrzeuge und Anlieferungen ist vor Ort und im Hinblick auf die zulässige Nutzung zu prüfen.









- 6 Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Doppelgarage mit Verbindungstür untereinander und in die Halle
- Zufahrt zum Hofbereich; Eignung und Belastbarkeit für Fahrzeuge vor Ort prüfen
- Hydraulische Hebebühne 2.000 kg im Hof (außer Betrieb, im Verkauf enthalten; keine Aussage zur Zulässigkeit eines Kfz-Betriebs)
- Keine bekannten Wegerechte oder Nutzungseinschränkungen
- Vorhandene Vereinbarung zur Grenzbebauung mit den Nachbarn
- Großzügige Grün- und Gartenfläche (ca. 400 m^2) hinter dem Gebäude als private Außen- und Freifläche; nach Angaben des Eigentümers mit Teich

Seitlich neben dem Gebäude befindet sich ein zusätzlicher Grün- beziehungsweise Freistreifen mit einer Breite von ca. 4,00 m. Die konkrete Nutzbarkeit und Belastbarkeit für Fahrzeuge sind vor Ort zu prüfen.

7 Technische Ausstattung & Gebäudezustand

Heizung

Heizungstyp	Ölheizung (Warmluft-Hallenheizung EG), Elektro-Heizung OG Kaminanschluss im EG und OG über Edelstahl-Außenkamin
Nennleistung Brenner	81,2 kW (Weishaupt WL 20-A, Bj. 1989)
Wärmetauscher	Hey 20 TH.U. 70, Baujahr 1972
Letzte Überprüfung	17.04.2026 – Schornsteinfeger Eitel (keine Mängel)
Heizstatus	Vollständig funktionsfähig

Heizöltank

Tankart	Erdtank, doppelwandig, Stahl, mit selbsttätiger Leckanzeige
Fassungsvermögen	13.000 Liter (laut Prüfbericht)
Aktueller Füllstand	ca. 6.350 Liter (Stand Prüfung)
Baujahr Tank	1972, Zulassung DIN 6608-2, Hersteller Kunze KG Nürnberg
Letzte AwSV-Prüfung	24.02.2026 – nächste Prüfung Februar 2031
Prüfergebnis	Mit geringfügigem Mangel: GWG-Jahresüberprüfung ausstehend (Pflicht des Betreibers, innerhalb 6 Monate durch Fachbetrieb zu erledigen)

Hinweis: Der Grenzwertgeber (GWG) "alter Bauart" benötigt gemäß Zulassung eine jährliche Funktionsprüfung oder ist durch einen GWG neuer Bauart zu ersetzen. Kosten ca. 150-400 EUR. Dies ist vom Käufer als Betreiber nach Erwerb zu veranlassen.

Dach

Dachform	Satteldach
Vorderer Bereich	Ziegeleindeckung – saniert und gedämmt (2012)
Hinterer Bereich	Eternit-Wellplatten, Baujahr 1972 (Asbest)
Zustand Dach	Dicht, keine bekannten Mängel – Eternit-Platten ohne Einschränkung
Hinweis vom Eigentümer (Asbest-Eternit Platten)	Platten sind noch weitere Jahrzehnte nutzbar (laut Eigentümer). Abbau/Entsorgung in Eigenregie ca. 3.000 EUR.

Im hinteren Dachbereich befinden sich Eternit-Wellplatten aus dem Baujahr 1972. Nach Angaben des Eigentümers sind diese asbesthaltig und derzeit unauffällig. Bei Umbau, Bearbeitung oder Rückbau sind eine fachgerechte Prüfung sowie die geltenden Vorschriften zur Asbestbearbeitung und Entsorgung zu beachten.

Weitere technische Ausstattung

- Starkstromanschluss 380 V vorhanden
- Hydraulische Hebebühne 2.000 kg (im Hof, Außer Betrieb, im Verkauf enthalten)
- Edelstahl-Aussenkamin für EG und OG
- Kanalanschluss vorhanden
- Revisionsschacht im Grundstück
- Warmluftheizung im gesamten EG
- 2 Schwedenöfen (EG und OG)

8 Energieausweis

Für die Immobilie liegt ein gültig ausgestellter Energieausweis vor (Bedarfsausweis gemäß GEG, ausgestellt 25.03.2026, gültig bis 24.03.2036).

Energieausweis-Typ	Bedarfsausweis (berechnet)
Registriernummer	BY-2026-006298393
Endenergiebedarf	313,3 kWh/(m^2*a)
Primärenergiebedarf	345,1 kWh/(m^2*a)
Energieeffizienzklasse	H
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Gültig bis	24.03.2036
Aussteller	Express Pass GmbH, Dr. Johannes Liess

Hinweis: Der vorliegende Bedarfsausweis wurde für das gesamte Gebäude als Wohngebäude ausgestellt. Im Exposé wird das Objekt mit einer Wohnung im Obergeschoss sowie Hallen- und Nebenflächen für stille beziehungsweise nicht störende Gewerbenutzungen beschrieben. Die konkrete öffentlich-rechtliche Nutzungs- und Genehmigungslage ist vor Vertragsabschluss mit der zuständigen Gemeinde beziehungsweise Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

9 Ausbau- und Modernisierungspotenzial

Die nachfolgende KI-Visualisierung zeigt ein beispielhaftes Modernisierungspotenzial der Liegenschaft und dient ausschließlich der Illustration. Sie stellt keine verbindliche Planung dar.



Sanierungsrückstand:

Das Objekt richtet sich an handwerklich versierte Käufer, die ein solides Ausbauhaus mit zusätzlicher Halle suchen. Anstehende Arbeiten nach vorliegenden Angaben:

- Außenhülle / Außendämmung und Fenster
- Sanitärbereich im Erdgeschoss
- Heizung sowie Dämmung des Hallendachs prüfen
- Teile der Elektroanlage aktualisieren

Das Hallendach ist nach Angaben des Eigentümers dicht. Die Arbeiten könnten schrittweise umgesetzt werden, während das Objekt bereits genutzt wird.

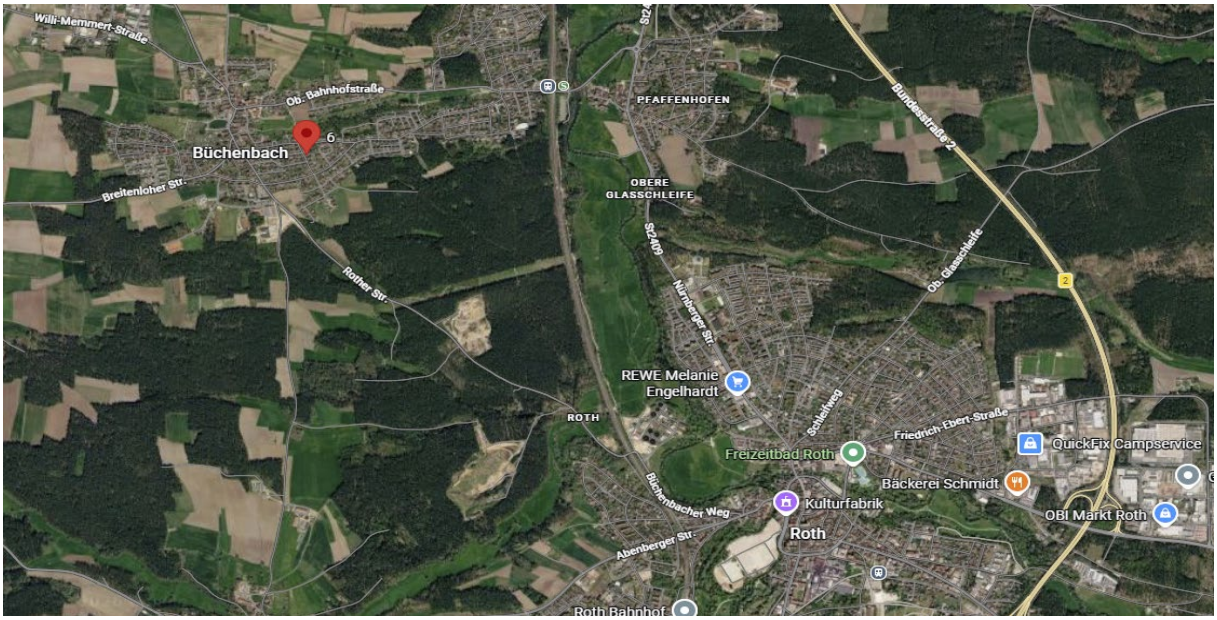
Die Auflistung ist unverbindlich und ersetzt keine technische Prüfung.

10 Lage & Infrastruktur

Büchenbach ist eine Gemeinde im Landkreis Roth (Mittelfranken), südlich von Nürnberg und östlich von Schwabach gelegen. Die Region bietet eine gute Grundversorgung sowie eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung.

Entfernungen

Nürnberg Stadtmitte	ca. 25 km
Schwabach	ca. 10 km
Roth	ca. 8 km
Autobahn A6 (AS Schwabach-West)	ca. 12 km
Autobahn A9 (AS Nürnberg-Süd)	ca. 20 km
Bahnhof Roth	ca. 8 km
Flughafen Nürnberg	ca. 30 km
Messe Nürnberg	ca. 20 km



11 Kaufdetails & Kontakt

Kaufpreis	375.000 EUR VB
Provision	Keine Käuferprovision. Verkauf erfolgt durch den Eigentümer.
Grunderwerbsteuer	3,5 % (Bayern) auf Kaufpreis
Notar- und Gerichtskosten	ca. 1,5-2 % des Kaufpreises
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Verfügbarkeit	ab Oktober 2026, vollständig geräumt und besenrein

Ihr Ansprechpartner

Ansprechpartner: Rainer Palmié

E-Mail: Ackerstrasse-6@t-online.de

Telefon: +49 1715152372

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen. Irrtum vorbehalten. Maßgeblich sind die behördlichen beziehungsweise notariell beurkundeten Unterlagen.

12 Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen können auf Anfrage bereitgestellt werden und werden bei Kaufabschluss übergeben:

Nr.	Dokument	Status
1	Sachwertberechnung (Oktober 2024)	vorhanden
2	Historische Baupläne 1972/1975 (EG, OG, Schnitte)	vorhanden
3	Bebauungsplan Ackerstraße 1966	vorhanden
4	Vereinbarung Grenzbebauung (Markus Hammer)	vorhanden
5	Prüfbericht Heizöltank AwSV (24.02.2026)	vorhanden
6	Bescheinigung Schornsteinfeger (17.04.2026)	vorhanden
7	Schornsteinfeger Jahresbericht (2025)	vorhanden
8	Energieausweis Bedarfsausweis (25.03.2026, gültig bis 2036)	vorhanden
9	Grundbuchauszug	vorhanden
10	Flurkarte / Lageplan aktuell	vorhanden