



## 90587 Obermichelbach

Immobilie im Rohbau: XXL-Einfamilienhaus mit Doppelgarage und schönem Grundstück in Obermichelbach



**688.000 €**

Kaufpreis

**315,31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1173 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**  
Mirko Müller  
Tel.: +49 9123 980830  
[m.mueller@schweidler-immobilien.de](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	315,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	170,73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.173 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	688.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	21.11.2025
gültig bis	20.11.2035
Baujahr (Haus)	1977
Wärmewert	265,5
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	265,50
Primär-Energieträger	Öl, Alternative

## Zustand

Baujahr	1977
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus bietet mit insgesamt ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche, rund 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller sowie zusätzlichen ca. 52 m<sup>2</sup> Nebenfläche in der geräumigen Doppelgarage ein beeindruckendes Raumangebot, das man nur selten findet. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.173 m<sup>2</sup> gelegen, präsentiert sich das Anwesen in einem seit der Errichtung im Jahr 1977/78 unveränderten Rohbauzustand. Damit eröffnet es dem zukünftigen Eigentümer die einmalige Möglichkeit, die gesamte Ausstattung, Innengestaltung sowie technische Umsetzung frei nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren – von modern, puristisch oder gemütlich bis hin zu besonders hochwertig. Der massive Baukörper, der durchdachte Grundriss und die erstaunliche Geräumigkeit bieten ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung individueller Wohnräume, sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder sogar als Zweifamilienhaus.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Weite und führt nahtlos in das beeindruckende Wohn- und Esszimmer. Mit insgesamt rund 70 m<sup>2</sup> ist dieser Bereich das Herzstück des Hauses und begeistert durch seine Offenheit, die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten und den vorgelagerten Balkon, der gleichzeitig den direkten Zugang ins Freie bietet. Angrenzend befindet sich die separate Küche sowie ein zusätzliches Esszimmer mit Zugang auf den überdachten Freisitz – ein idealer Ort für gemütliche Stunden im Freien. Harmonisch und funktional abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad, ein schönes Arbeitszimmer, ein großes Schlafzimmer mit schönem Blick in den Garten sowie eine großzügig angelegte Garderobe mit separatem Gäste-WC im Eingangsbereich. Durch die geschickte und großzügige Raumaufteilung ist zudem ein komfortables Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich – ideal für all jene, die viel Wert auf Barrierefreiheit, Übersichtlichkeit und kurze Wege im Alltag legen. Der Aufgang ins Dachgeschoss ist ebenfalls zentral im Eingangsbereich angelegt – derzeit über eine Bautreppe erreichbar. Im Obergeschoss spiegelt sich der großzügige Grundriss wider. Das absolute Highlight dieser Ebene ist das geräumige Studiozimmer (ebenfalls mit Balkonzugang) mit seiner beeindruckenden Fensterfront, die für einen traumhaften Lichteinfall sorgt. In direktem Übergang schließt ein Gästezimmer an, ebenfalls mit Blickrichtung Balkon. Darüber hinaus stehen ein helles Tageslichtbad, zwei schöne Kinderzimmer und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Über eine Einschubtreppe gelangt man zusätzlich in den Dachboden, der weiteren Stauraum bietet. Das Kellergeschoss lässt keine Wünsche offen und beeindruckt mit einer außergewöhnlich großen Nutzfläche und einer hervorragenden Belichtung. Der Zugang erfolgt komfortabel sowohl über eine Treppe innerhalb des Hauses als auch über eine Außentreppe direkt vom Garten aus. Unterhalb des Balkons befindet sich ein großzügiger Lichthof, der dafür sorgt, dass der Hobbykeller (ausgestattet mit einem gemütlichen Kachelofen), die Werkstatt sowie ein weiterer Kellerraum angenehmes Tageslicht erhalten. Zusätzlich bietet das Kellergeschoss einen großen Waschraum mit separater Dusche, Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einem angrenzenden Gäste-WC. Zwei weitere Abstellkeller, ein Hausanschlussraum, der Heizungskeller mit der Öl-Zentralheizung (Baujahr 1988) sowie ein separater Heizöllagerraum komplettieren diese Etage und bieten ideale Voraussetzungen für Hobby, Technik und Ordnung. Abgerundet wird das Platzangebot durch die übergroße, wie auch hohe Doppelgarage mit Sektionaltoren, Seiteneingang und integrierter Werkstattgrube. Durch die vorgelagerte, massive Überdachung bietet sich Platz für bis zu vier Autos und zusätzlich ein trockener Zugang ins Haus.

Dieses besondere Objekt vereint eine solide und massive Grundsubstanz, beeindruckende Dimensionen und ein erstaunlich modernes Raumkonzept, das seiner Zeit voraus war. Es bietet kreativen Köpfen, Familien oder Bauherren mit Anspruch eine seltene Möglichkeit: ein großzügiges, vielseitiges Haus in traumhafter Lage ganz nach eigenen Wünschen zu vollenden. Dank des noch bestehenden Rohbauzustandes bietet das Haus – im Rahmen der statischen Gegebenheiten – zudem die Möglichkeit, den Grundriss individuell anzupassen und so ein maßgeschneidertes Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Warten Sie nicht zu lange und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum, denn diese Immobilie bietet Ihnen viel Potenzial und Raum für große Wohnideen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123-980830.



## Lage

Die Gemeinde Obermichelbach im Landkreis Fürth zählt zu den begehrten Wohnlagen im Großraum Nürnberg–Fürth–Erlangen. Der charmante Ort bietet eine reizvolle Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Anbindung an die Metropolregion. Eingebettet in eine von Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken geprägte Landschaft überzeugt Obermichelbach durch ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld, das zugleich kurze Wege in die umliegenden Städte ermöglicht. Die Lage begeistert mit hohem Erholungswert und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Trotz dieser idyllischen Umgebung erreicht man die Wirtschaftszentren der Region in wenigen Minuten: Nürnberg, Fürth und Erlangen liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die Anbindung über die Autobahnen A3, A73 und A9 sowie mehrere Buslinien sorgt für eine unkomplizierte Mobilität und macht den Standort besonders attraktiv. Obermichelbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule (in Veitsbronn), Spielplätzen und einem aktiven Vereinsleben, das ein lebendiges Miteinander fördert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Supermarkt, eine Apotheke eine Bäckerei sowie regionale Direktvermarkter sind im Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für weitergehende Versorgung stehen in den benachbarten Gemeinden weitere Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte und Dienstleister zur Verfügung. Insgesamt bietet Obermichelbach ein hochwertiges, gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld mit hohem Lebens- und Erholungswert und eignet sich ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Vorteile der Metropolregion zu verzichten.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



















