

**90587 Obermichelbach**

Offene Besichtigung am 08.11.2025 - * Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück *

**629.900 €**

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

1172 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	165 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	1.172 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Heizungsart

Fußbodenheizung



Befeuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Fliesenböden im gesamten Erdgeschoss, sowie im Bad und WC im Obergeschoss
- Holzbalkendecken in einigen Zimmern
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Kaminanschluss im Wohnzimmer möglich
- Einbauküche mit großzügigem Stauraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss und separates WC mit Bidet im Obergeschoss
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Gepflegter Gartenbereich
- 2 überdachte Terrassen
- Doppelgarage
- voll unterkellert mit 5 Räumen

Dieses Haus vereint Wohnkomfort mit einem großzügigen Grundstück und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Überzeugen Sie sich persönlich bei einer Besichtigung.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 08.11.2025 um 10.00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 08.11.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 165 m² ausreichend Platz für individuelle Wohnräume. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1172 m² gelegen, vereint es Komfort und Naturverbundenheit.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der über den Flur in den großzügigen Wohnbereich führt. Hier sorgt ein offenes Raumkonzept für ein angenehmes Wohngefühl. Der angrenzende Essbereich bietet viel Platz für gesellige Abende und grenzt an ein weiteres geräumiges Zimmer. Daneben befindet sich die Küche, die mit praktischen Einbauten ausgestattet ist.

Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich 3 weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet durch ein Dachfenster eine angenehme Belichtung. Ein separates WC befindet sich jeweils im Erd-, sowie im Obergeschoss.

Der Außenbereich besticht durch eine weitläufige Gartenanlage, die viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet. Zwei überdachte Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.10.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1982
Endenergieverbrauch beträgt 80,5 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse und dennoch gut angebundenen Gegend von Obermichelbach. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dies macht den täglichen Pendelverkehr besonders einfach und stressfrei.

Für Naturliebhaber ist der nahegelegene Wald ein idealer Ort für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Diese grüne Oase ist ein wunderbarer Rückzugsort, um dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.

Die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine hervorragende Anbindung für Autofahrer bietet. Zudem ist der nächste Flughafen etwa 20 Kilometer entfernt, was die Lage auch für Vielflieger attraktiv macht.

In der Umgebung finden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Die Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem



idealen Wohnort für verschiedene Lebensstile.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.













RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
Nürnberg - im Vertrieb
der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion