



90587 Veitsbronn

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen



875.000€

Kaufpreis

198,73 m² Wohnfläche

800 m²

Grundstücksfläche

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198,73 m²
Grundstücksfläche	800 m²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Baujahr

Kaufpreis	875.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1974
Zustand	

1974





Ausstattung

Modernisiertes Zweifamilienhaus





Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Es verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 14 Meter mal ca. 11,5 Meter ...

ein schönes Anwesen mit liebevollem Ambiente ... und dem Gefühl mit der Natur zu leben ... mit viel Platz und viel Komfort ...

Hier werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen ... einfach, ein kleines Paradies ...

Es ist ideal geeignet für die große Familie, oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1974 fertiggestellt und seitdem laufend instandgehalten.

Die Renovierungen bzw. Wertverbesserungen:

neue Isolierglasfenster mit Rollläden
Dach neu eingedeckt
Neuanstrich Fassade
Torantrieb Garage
Ölzentralheizung erneuert
neue Flachheizkörper
neues Bad im Souterrain und EG / Erneuerung der Wasserleitungen
neu Elektroleitungen Souterrain und EG
teilweise neue Isolierglasfenster mit Rollläden etc.

Die Raumaufteilung ist großzügig und intelligent gelöst ...

Die Aufteilung:

Souterrain mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 80,8 m² unterteilt in Flur-/ Diele großzügiges Wohn-/Esszimmer Schlafzimmer, Arbeitszimmer Küche, Bad und großer Terrasse

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 117,8 m² unterteilt in Flur-/ Diele großer Wohn-/ Essbereich Schlafzimmer, Kinderzimmer Küche, Bad und Balkon

Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 30 m² zwei große Hobbyräume, Küche, Bad und Abstellraum

Untergeschoss mit einer Nutzfläche ca. 20 m² unterteilt in Waschküche, Heizungsraum und Kellerraum

Die Ausstattung:

massive Bauweise großzügige Raumgestaltung





lichtdurchflutete Räume
Isolierglasfenster mit Rollos
dekorative Marmorfensterbänke
zwei hochwertige Einbauküchen
kaltgespachtelte Wandapplikationen in der Diele im Souterrain
drei Tageslichtbäder davon
zwei, neue Tageslichtbäder mit exklusive Sanitärausstattung:
Souterrain mit WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche
EG mit WC, Waschbecken, Wanne, Dusche und separatem WC
großer Balkon mit schöner Aussicht

Souterrain: Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

EG: Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon

EG: Küche mit Zugang zum Garten

zwei große Hobbyräume mit Bad und Küche im Dachgeschoss

große Terrasse / schöner, großer Garten

zwei Garagen mit automatischem Torantrieb

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben. Man muss es gesehen haben ...

Anschauen lohnt sich

Lage

naturnah und zentrumsnah zwischen den Städten Herzogenaurach, Erlangen und Fürth ca. 10 km westlich von Fürth in Veitsbronn in sanfter Hanglage in einer ruhigen Seitenstraße nur Anliegerverkehr -

Veitsbronn bietet Ihnen eine ideale Infrastruktur.

Die Nahversorgung ist mit verschiedenen Einkaufsmärkten und Discountern gesichert, ein Ärztehaus, der Kindergarten und die Schule sind zu Fuß erreichbar. Eine Tankstelle, Apotheke, Banken, Arztpraxen und verschiedene Restaurants runden das vielfältige Angebot ab.

Dazu eine gute Verkehrsanbindung an die Südwest-Tangente ($5\,\mathrm{Minuten}$) und A $3\,\mathrm{Einfahrt}$ Herzogenaurach / Frauenaurach ($8\,\mathrm{Minuten}$) -

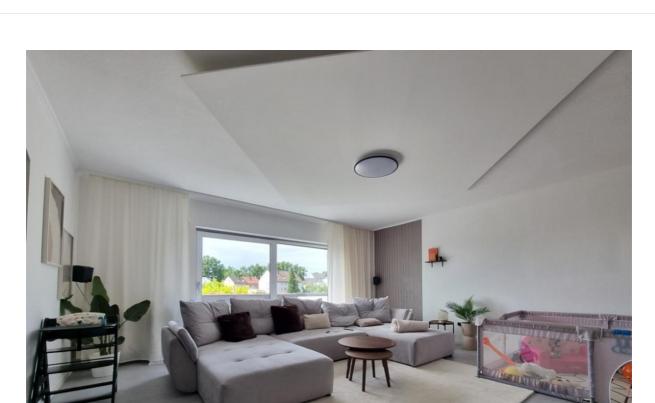
Fürth und Erlangen sind in ca. 10 bzw. 15 Minuten zu erreichen, Nürnberg in ca. 20 Minuten.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.







Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 5 / 17













Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 7 / 17















Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 9 / 17















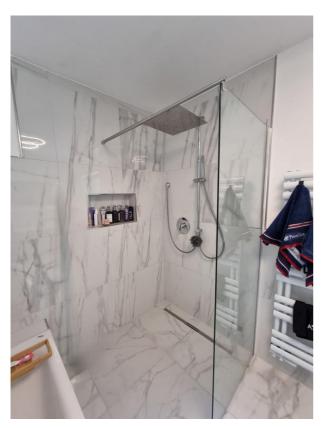


Modernisiertes Zweifamilienhaus













Seite 13 / 17











Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 14 / 17









Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 15 / 17









Modernisiertes Zweifamilienhaus Seite 16 / 17







