

**90587 Veitsbronn**

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen

**875.000 €**

Kaufpreis

198,73 m²

Wohnfläche

800 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	198,73 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	875.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

Zustand

Baujahr	1974
---------	------



Ausstattung



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 Minuten) und A 3 Einfahrt Herzogenaurach / Frauenaurach (8 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.

























