



## 90587 Obermichelbach

Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz auf tollem, eingewachsenem Grund



**789.000 €**

Kaufpreis

**230 m²**

Wohnfläche

**1205 m²**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Avelon Immobilien**

Tel.: 0176 76868767  
[cz@avelon-immobilien.de](mailto:cz@avelon-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 230 m²   |
| Grundstücksfläche   | 1.205 m² |
| Zimmer              | 8        |
| Badezimmer          | 1        |
| separate WCs        | 2        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Terrassen           | 1        |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Zustand

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Zustand       | gepflegt         |
| Erschliessung | voll erschlossen |

### Preise & Kosten

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Kaufpreis            | 789.000 €       |
| Heizkosten enthalten | ×               |
| provisionspflichtig  | ✓               |
| Courtage-Hinweis     | Käuferprovision |
| Garage               | €               |

### Energieausweis

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Art              | Bedarf      |
| Ausstelldatum    | 16.04.2024  |
| gültig bis       | 16.04.2034  |
| Endenergiebedarf | 259,6       |
| Gebäudeart       | Wohngebäude |
| Baujahr (Haus)   | 1976        |
| Wertklasse       | H           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| WG-geeignet            | ✓        |
| Kamin                  | ✓        |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| unterkellert           | ja       |
| Abstellraum            | ✓        |
| Rolladen               | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Bidet   | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

|      |   |
|------|---|
| Holz | ✓ |
| Öl   | ✓ |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 8  
 Badezimmer: 1 mit Wanne, Dusche, WC, Bidet  
 Etagen: 2 (EG, DG) Spitzboden  
 Grundstücksfläche: 1205m<sup>2</sup>  
 Haustyp: freistehend  
 Bauweise: Massiv  
 Unterkellert: Ja  
 Fenster: Holz, 2-fach verglast mit Rollos  
 Aufteilung: Siehe Grundrisse  
 Heizungsart: Zentralheizung Öl  
 Balkone: 1  
 Terrassen: 1  
 Gäste-WC: jeweils 1 im EG und 1 im DG  
 Garage: Doppelgarage  
 Garten: angelegt und eingewachsen  
 Zustand: Gepflegt  
 Kamin im Wohnzimmer  
 Grillkamin auf der Terrasse



## Beschreibung

Dieses geräumige Einfamilienhaus wurde massiv erbaut und kann auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, denn Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit separaten Türen mit dem Treppenhaus verbunden.

Das Wohnobjekt befindet sich in zentraler Lage im Fürther Landkreis im gefragten Ortsteil Obermichelbach. Im Obergeschoss, welches separat genutzt werden kann, sind die Räume für Küche und Badezimmer noch nicht fertiggestellt. Ein WC ist in der oberen Etage ebenfalls vorhanden.

Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in die Räumlichkeiten im EG, in den Keller und über eine Holzterrasse in das Obergeschoss.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist offen und großzügig gestaltet, der schöne Grundriss spricht für sich selbst. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, danebenliegend gleich das Wohnzimmer mit Kamin sowie Ausgang zur Terrasse. Hier stehen Ihnen ein Grillkamin sowie ein Kamin zum Brot backen zur Verfügung. Weiterhin sind im EG Gäste-WC, Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet), 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer vorhanden. Wohnzimmer und beide Kinderzimmer verfügen über einen eigenen Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss lässt einiges an Gestaltungsspielraum zu. Hier findet man ein Badezimmer und Küche in Vorbereitung, ein sep. WC, Wohnzimmer mit großzügigem Balkon mit Blick in den großen Garten, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer.

Im voll unterkellerten Untergeschoss gibt es ausreichend Platz für Aufbewahrungsmöglichkeiten, Räume für Hobbys, Hauswirtschaftsraum, etc. Alle Räume im Untergeschoss haben Raumhöhe.

Das Haus steht auf einem eingewachsenen Grundstück. Für die Unterbringung von KFZ/Motorrädern, etc. steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Heizung und Warmwasser laufen über

eine Zentralheizung. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2005.

## Lage

Das Ein-/Zweifamilienhaus liegt in begehrter Lage in der Gemeinde Obermichelbach.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort sowie in näherer Umgebung wie z.B. Bäcker, Metzger, Ärzte Banken, etc. Kindergarten finden Sie in der Nähe, eine Grundschule in Veitsbronn und weiterführende Schulen in Fürth bzw. Herzogenaurach. Die Anbindungen an das Autobahnnetz mit A73 A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen. Mit dem Auto sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen in 15/30 Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Maklerprovision: Für den Käufer fällt bei Erwerb dieses Objektes eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. Mwst vom notariell beurkundeten Kaufpreis an und ist mit notariell beglaubigter Unterschrift beim Notar zur Zahlung fällig.































