



90587 Veitsbronn

HEGERICH: Lichtdurchflutete Architektenvilla mit Fernblick!



675.000 €

Kaufpreis

193 m²

Wohnfläche

1168 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Gesamtfläche	293 m ²
Grundstücksfläche	1.168 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.05.2023
gültig bis	08.05.2033
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	314
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- Eichenparkett
- Marmor in den Fluren
- Kaminzimmer
- Natursteinfassade



Beschreibung

Bei der hier zum Angebot stehenden Immobilie handelt es sich um ein geräumiges Einfamilienhaus mit einer hölzern-rustikalen Ästhetik, welches am Ende einer Stichstraße liegt.

Das Haus besitzt zwei Stockwerke und insgesamt sechs Zimmer, die divers und geschickt angelegt sind. Flure und Zimmer sind offen, hell und fließen zu einem luftig-freien Grundriss ineinander. Hier können Sie sowohl zu zweit, aber auch als große Familie Ihren Platz finden und sich gemeinsam gut einrichten und wohl fühlen.

Betritt man das Haus, so befindet man sich als erstes im großzügigen Flur, der als Herzstück der Immobilie alle Stockwerke miteinander und mit dem Rest des Erdgeschosses verbindet.

Schon hier wurde auf eine lichtdurchflutete Situation geachtet und so ist die Haustür an den Seiten mit großzügigen Verglasungen ausgestattet.

Ess- und Wohnzimmer überlappen an einer Ecke und bilden so gemeinsam das größte und offenste Zimmer der Immobilie, mit herrlichem Blick in die Ferne. Ihre Helligkeit ist durch eine große Fensterfront im Wohnzimmer gesichert, aber auch die beiden verglasten Ausgangstüren auf die Terrasse tragen ihren Teil dazu bei.

Im Garten selbst haben sie viel Platz, ihren grünen Daumen frei auszuleben, oder sich anderweitig auszutoben.

Das Haus ist voll unterkellert und mit drei voll nutzbaren Zimmern ausgestattet. Hier gibt es zusätzlich einen Waschkeller und diverse potenzielle Abstellkammern, sollten Sie diese benötigen.

Um den neuzeitlichen Ansprüchen gerecht zu werden, ist mit einem Investitionsbedarf von ca. € 200.000,-- zu rechnen, wodurch ein stattlicher Teil durch Förderungen in die Kalkulation einbezogen werden könnte.

Die Doppelgarage ist zudem mit einem elektrischen Tor ausgestattet, welches die Hausbewohner luxuriös und stets ohne Aussteigen in die Garage gelangen lässt.

Lage

Veitsbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Fürth und liegt etwa 20 km südwestlich von Nürnberg. Mit etwa 7.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine angenehme Größe und gute Infrastruktur, um sich schnell wohl zu fühlen.

Familien mit Kindern finden hier ebenfalls ein passendes Umfeld, denn Veitsbronn verfügt über mehrere Kindergärten und Schulen. Auch für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Vereine, die von Fußball bis hin zu Tischtennis eine breite Palette an Freizeitaktivitäten bieten.

Infrastruktur:

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen Erlangen, Nürnberg und Neustadt an der Aisch und bietet somit eine ideale Ausgangslage für Pendler.

Die Verbindung nach Erlangen ist besonders gut ausgebaut und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die Universitätsstadt zu gelangen. Auch die Anbindung nach Nürnberg ist hervorragend. So können Sie die Vorzüge einer Großstadt genießen, ohne auf die Ruhe und Beschaulichkeit von Veitsbronn verzichten zu müssen.



Ob Sie nun beruflich oder privat unterwegs sind, mit der ausgezeichneten Verkehrsanbindung von Veitsbronn sind Sie stets flexibel und mobil. Zudem bietet die Gemeinde eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Ärzte und Apotheken, um Ihnen ein angenehmes Leben zu ermöglichen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Veitsbronn eine moderne Infrastruktur, eine wunderschöne Umgebung und eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Gemeinde ist ein großartiger Ort zum Leben und Arbeiten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



