



## 90617 Puschendorf

Energieeffizient und komfortabel  
Einfamilienhaus mit Schwimmteich und extra hohem  
Doppelcarport



**748.000 €**

Kaufpreis

**168 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**505 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	235 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	505 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2009
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2009
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Swimmingpool	✓
Dachboden	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befeurung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um modernes Wohnhaus mit viel Komfort. Es wurde im Oktober 2009 in Fertigbauweise errichtet. Im Jahr 2011 wurde der Garten äußerst liebevoll, mit einer großzügigen Terrasse und einem Schwimmteich, angelegt.

Das Wohnhaus verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 11,8 Meter mal ca. 9,4 Meter und eine Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> sowie folgenden Highlights:

großzügiger Wohn- / Essbereich mit offener Küche und einer stattlichen Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup>  
moderne Einbauküche mit Kochinsel  
Kaminofen im Wohnbereich  
bodentiefe Fenster und Terrassentüren mit mehreren Zugängen zu den Terrassen und Garten  
großzügiges Gäste-WC mit begehbare Dusche  
ein Büro- bzw. Gästezimmer und ein großzügiger Hauswirtschaftsraum schließen die Ebene im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich die beiden großen Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein geräumiges Wellnessbad mit einer stattlichen Fläche von ca. 25,2 m<sup>2</sup>, hochwertig ausgestattet mit zwei Waschbecken, große, begehbare Dusche und eine Badewanne für zwei Personen.

Das Haus ist nicht unterkellert. Dafür bietet der großzügige Hauswirtschaftsraum ausreichend Platz für Heizung, Waschmaschine, Trockner und Vorräte. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und kann noch ausgebaut werden.

Die weitere Ausstattung:

Außenrollos an allen Fenstern.  
Fliegengittertüren im Wohnbereich und in den Schlafzimmern  
moderner Kaminofen im Wohnbereich  
PROXON-Lüftungsheizung mit Kühlung für den Sommer

extra hoher Doppelcarport mit integriertem Abstellbereich  
und Platz für Fahrräder sowie Gartengeräte.

und noch ...  
drei weitere Stellplätze vor dem Haus

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Lage

ländlich idyllisch -  
im Landkreis Fürth -  
in Puschendorf bei Fürth -  
in ruhiger Lage -  
in einem gewachsenen Wohngebiet -  
am Rande der Wiesen und Felder -  
Das Zentrum von Puschendorf erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß -



Puschendorf bietet Ihnen eine gute Infrastruktur: alle Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW in ca. 3 Minuten zu erreichen (Bäcker, Metzger, Spar-Markt, Getränkemarkt, etc.), Kindergarten, Ärzte und Banken ebenso. Die Schulen in Veitsbronn (Grundschule), Zirndorf (Realschule) und Langenzenn (Gymnasium) erreichen Ihre Kinder ganz bequem mit dem Schulbus. Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus und Bahn (Stadt-Express Zug) mit Transfer zur U-Bahn.

Die gute Anbindung zu den Autobahnen A 3 und A 73 sowie zum Flughafen Nürnberg und zur Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg macht diesen Standort besonders attraktiv. Fürth und Erlangen sind in ca. 12 Minuten zu erreichen, Nürnberg in ca. 20 Minuten - Herzogenaurach in ca. 8 Minuten.

## **Sonstige Angaben**

Energieverbrauchsausweis vom 5. Dez. 2022 mit folgenden Angaben: V, 45,3 kWh, Strom, Stückholz, Bj. Gebäude 2009, Baujahr Wärmepumpe 2009, A

































