90587 Veitsbronn

Schönes 3-Familienhaus in Veitsbronn: Gepflegte Kapitalanlage mit zwei Garagen und Gartengrundstück



518.000 €
Kaufpreis

260 m²
Wohnfläche

610 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m²
Grundstücksfläche	610 m²
Zimmer	11
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	518.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.06.2026
gültig bis	25.06.2036
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	342.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem Wohngebiet in beliebter Lage und bietet auf einem ca. 610 m² großen Grundstück insgesamt ca. 260 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss. Das Haus ist vollständig unterkellert, verfügt über zwei Garagen und ist derzeit vollständig vermietet. Die Mieter wohnen teilweise bereits seit vielen Jahren im Objekt, schätzen die Hausanlage sowie die Wohnlage und tragen gemeinsam mit den Eigentümern zu einem gepflegten Gesamteindruck bei.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich zwei ca. 98 m² große 4-Zimmer-Wohnungen mit nahezu identischem Grundriss und einem sehr gut nutzbaren, durchdachten Raumprogramm. Beide Einheiten überzeugen durch ein großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf die schön eingewachsene Terrasse (im Erdgeschoss) oder den sonnigen Balkon (im Obergeschoss) . Direkt angrenzend befindet sich die Diele, von der aus die separate Küche erreichbar ist. Diese bietet eine schöne Größe und ausreichend Platz für eine praktische Nutzung. Hinweis: Die vorhandenen Einbauküchen gehören jeweils den Mietern. Ergänzt wird das Raumangebot in beiden Wohnungen durch ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein praktisches Gäste-WC mit Fenster. Besonders wertvoll sind die zusätzlichen Abstellflächen innerhalb der Einheiten: Direkt von der Küche aus ist jeweils eine Speisekammer mit Lüftungsmöglichkeit begehbar, zusätzlich steht von der Diele aus ein weiterer Abstellraum zur Verfügung. Im Flur- bzw. Eingangsbereich schließen sich die privaten Räume an. Neben einem großen Schlafzimmer stehen zwei weitere gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen.
Die dritte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und umfasst ca. 64 m² Wohnfläche, verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer. Über einen länglichen Flur erreicht man das großzügige Wohn- und Esszimmer. Zwei weitere Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzen das Raumangebot. Die Dachflächenfenster bringen angenehmes Tageslicht in die Räume, während die Dachschrägen für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgen.
Erschlossen werden alle drei Einheiten über einen gemeinschaftlichen Hauszugang mit Treppenhaus an der Giebelseite des Hauses. Im Kellerbereich steht jeder Wohnung ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei weitere Kellerräume, einen Waschraum mit Platz für Waschmaschinen und Trockner, einen direkten Kellerausgang in den Garten sowie den Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2005.

Außerhalb des Hauses steht den Bewohnern, neben den zwei Garagen, ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten mit großzügiger Rasenfläche zur Verfügung, um deren Pflege sich die aktuellen Mieter kümmern. Im Bereich der Außenanlage wurde im Jahr 2005 der Zaun, die Pflaster und der Platz für die Mülltonnen sowie zusätzlich im Jahr 2020 die Stufen der Außentreppe erneuert. Der Zustand des Hauses ist insgesamt als gut und gepflegt zu bezeichnen. Gleichzeitig sind altersbedingt Modernisierungsmaßnahmen notwendig und in den kommenden Jahren mit einzuplanen. Damit bietet diese Immobilie eine solide Grundlage für Käufer, die ein vermietetes Dreifamilienhaus in Veitsbronn übernehmen, weiter pflegen und langfristig fortführen möchten.

Weiterführende Informationen reichen wir Ihnen gemeinsam mit unserem Exposé weiter. Bei näherem Interesse vereinbaren wir gerne eine unverbindliche Besichtigung vor Ort, in deren Nachgang wir Ihnen bei Bedarf auch detaillierte Unterlagen (Baupläne, Mietverträge, etc.) zu diesem Objekt zur Verfügung stellen können. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 - 980 830.

Hinweis: Der Mietertrag (Nettokaltmiete) dieses Anwesens beträgt für das Gesamthaus aktuell € 23.514,96 pro Jahr.

Lage

Der Ort Veitsbronn ist besonders für Menschen interessant, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig kurze Wege in die umliegenden Städte schätzen. Spaziergänge, Radtouren und kleine

Auszeiten im Grünen lassen sich hier unkompliziert in den Alltag integrieren. Zugleich bleiben die Städte Fürth, Nürnberg, Erlangen und Herzogenaurach sehr gut erreichbar. Über den Bus und den nahegelegenen Bahnhof Veitsbronn-Siegelsdorf besteht Anschluss an das regionale Netz im Verkehrsverbund Nürnberg (VGN). Auch mit dem Auto ist Veitsbronn gut angebunden: Über die umliegenden Staats- und Kreisstraßen erreicht man Fürth, Cadolzburg, Langenzenn sowie weitere Orte im westlichen Landkreis Fürth zügig. Die überregionalen Autobahnanschlüsse in Richtung Nürnberg, Erlangen und Würzburg sind ebenfalls sehr gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf bietet Veitsbronn eine solide Grundversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Dienstleister, ärztliche Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Ort bzw. im näheren Umfeld. Auch für Familien ist Veitsbronn gut aufgestellt. Die Gemeinde verfügt über Einrichtungen für Kinder (Kindergärten, Schulen) sowie im sozialen Bereich und bietet damit wichtige Voraussetzungen für Familien. Insgesamt steht Veitsbronn für eine gefragte Wohnlage im Landkreis Fürth: ruhig, grün und familienfreundlich, zugleich gut angebunden an Fürth, Nürnberg und die gesamte Metropolregion.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


RESERVIERT
Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























