90587 Tuchenbach

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten

595.000 €
Kaufpreis

177 m²
Wohnfläche

714 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177 m²
Nutzfläche	145 m²
Grundstücksfläche	714 m²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980

Zustand

Baujahr	1980

Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses Haus wird Ihnen bestimmt sofort gefallen.
Es handelt sich um ein sehr gepflegtes Wohnhaus mit Charme und einer stattlichen Abmessung von ca. 12,6 m² mal ca. 9,7 m².
Es wurde im Jahr 1980 in massiver Bauweise errichtet und in all den Jahren laufend instandgehalten.

z. B.:
Giebelseiten gedämmt (ca. 2003)
Dachboden gedämmt (ca. 1983)
Terrassenbelag erneuert
Balkonbelag erneuert
Pergola
Ölzentralheizung erneuert (2010)
Laminatbodenbelag im Wohnzimmer und Diele erneuert (ca. 2003)

Die Ausstattung:

sehr gepflegt
7 angenehm helle Zimmer
dekorative Deckenpaneele
2 Tageslichtbäder mit guter Sanitärausstattung: Badewanne, Dusche und Bidet (Bestand)
Glasfaseranschluss

sichtgeschützte Terrasse
Balkon

begehbarer Dachboden - noch ausbaubar -
d.h. vorbereitet mit Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sowie Abwasserleitungen

voll unterkellert
großer, heller Hobbyraum mit Tageslicht
2 Kellerräume, Waschküche mit Dusche und WC, Heizungs- und Tankraum

Doppelgarage mit Geräteraum

Lage

sehr idyllisch -
naturnah und zentrumsnah -
ca. 15 km westlich von Fürth -
in Tuchenbach -
in einer ruhigen Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -

Tuchenbach gehört zur Verwaltungsgemeinsschaft Obermichelbach und zählt heute ca. 1400 Einwohner. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen (Bäcker, Metzger, Einkaufsmarkt, Getränkemarkt, etc.), Ärzte und Banken ebenso.

Ihre Kinder können mit dem Schulbus zur Grund- und Hauptschule nach Veitsbronn fahren. Ebenso verkehrt ein Schulbus zum Wolfgang-Borchert-Gymnasium in Langenzenn und zur staatlichen Realschule in Zirndorf. Tuchenbach bietet Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Bus mit Transfer zur U-Bahn.
Fürth und Erlangen erreichen Sie in ca. 12 Minuten, nach Nürnberg sind es ca. 20 Minuten.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 16. Mai 2023 mit folgenden Angaben: V, 135,9 kWh, Öl, Baujahr Gebäude 1980, Baujahr Wärmeerzeuger 2010, E