



90587 Tuchenbach

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten



595.000 €

Kaufpreis

177 m²

Wohnfläche

714 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177 m ²
Nutzfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	714 m ²
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

begehbare 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 Verwaltungsgemeinschaft 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





















