90617 Puschendorf

HEGERICH: Wohnen & Arbeiten auf einem idyllischen Grundstück in Puschendorf!

698.000 €
Kaufpreis

432 m²
Wohnfläche

2120 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	432 m²
Nutzfläche	219 m²
Grundstücksfläche	2.120 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	698.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2025
gültig bis	15.10.2035
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	196
Primär-Energieträger	Öl

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Galerie und Luftraum
- große Fensterfronten und helle Räume
- überdachter Innenpool (derzeit außer Betrieb, reaktivierbar)
- stilvolle Holztreppe zur Galerie und ins Obergeschoss
- hochwertiger Grundriss mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Terrasse mit Zugang vom Schlafzimmer
- liebevoll angelegter Garten mit viel Privatsphäre

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante und äußerst gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und ein idyllisches Grundstück zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.

Das im Jahr 1973 erbaute Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 459 m² sowie einer Nutzfläche von ca. 219 m² reichlich Platz für die ganze Familie. Das weitläufige Grundstück von rund 2.120 m² bietet viel Privatsphäre und Raum für Entspannung, Spiel und Freizeitgestaltung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich. Gleich neben der Haustür befinden sich das Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum. Ein weiterer Raum bietet sich ideal als Büro oder Gästezimmer an. Von hier aus gelangen Sie mit direktem Zugang zum Balkon und dem liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort für ruhige Stunden.

Das Herzstück des Hauses ist ein großzügiger, zentraler Wohn- und Essbereich, von dem alle weiteren Räume des Geschosses erreichbar sind. Dieser beeindruckt nicht nur durch seine offene Gestaltung, sondern auch durch den Luftraum zur oberen Etage, der für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgt. Die Galerie ermöglicht einen schönen Blick von oben in den Wohnbereich und unterstreicht die besondere Architektur dieses Hauses.

Die angrenzende, geräumige Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein großzügiges mit Tageslicht ausgestattetes Badezimmer rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Innenpool, der zwar derzeit außer Betrieb ist, aber mit etwas Aufwand wieder reaktiviert werden kann – perfekt für Wellness und Erholung im eigenen Zuhause.

Über die stilvolle Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern sowie zwei flexibel nutzbaren Räumen – etwa als Büro, Gästezimmer oder Ankleide – überzeugt. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Keller bietet zusätzlich eine beeindruckende Fläche mit insgesamt zehn großzügigen Räumen, die sich vielseitig nutzen lassen – ob als Hobbyräume, Werkstatt, Fitnessbereich oder Lagerfläche. Hier findet jedes Familienmitglied ausreichend Platz für seine individuellen Bedürfnisse.

Das Haus begeistert durch seinen besonderen Charme, geprägt von einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fenster und bodentiefe Fensterfronten in einigen Zimmern sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Wohnstimmung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, die Ausstattung entspricht einer soliden, normalen Qualität und bietet eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen.
Hier vereinen sich Raum, Ruhe und Charakter – ideal für Familien, die Wert auf ein großzügiges Zuhause mit Potenzial und besonderem Wohlfühlambiente legen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Puschendorf, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Fürth. Die Straße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch gepflegte Einfamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist.

Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahnen A3, A6 und A73 sowie die Bundesstraße B8 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung nach Fürth, Erlangen, Herzogenaurach und Nürnberg. Auch eine Bahnverbindung (Puschendorf & Siegelsdorf) in Richtung Neustadt (Aisch) und Fürth/Nürnberg ist vorhanden.

Im Ort selbst finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist der Kindergarten direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarstädten Langenzenn, Herzogenaurach oder Fürth, die durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden sind.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Felder, Wälder und kleine Seen liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Infrastruktur so ausgebaut, dass Sie schnell die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens erreichen können.

Diese Lage bietet somit das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender Anbindung an das wirtschaftlich starke Ballungsgebiet Nürnberg–Fürth–Erlangen.

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