



## 90587 Veitsbronn

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen



**875.000 €**

Kaufpreis

**198,73 m<sup>2</sup>** **800 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche Grundstücksfläche

**7**  
Zimmer



### 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	198,73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	875.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1974

### Zustand

Baujahr 1974



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Es verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 14 Meter mal ca. 11,5 Meter ...

ein schönes Anwesen mit liebevollem Ambiente ...  
und dem Gefühl mit der Natur zu leben ...  
mit viel Platz und viel Komfort ...

Hier werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen ...  
einfach, ein kleines Paradies ...

Es ist ideal geeignet für die große Familie, oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1974 fertiggestellt und seitdem laufend instandgehalten.

Die Renovierungen bzw. Wertverbesserungen:

neue Isolierglasfenster mit Rollläden  
Dach neu eingedeckt  
Neuanstrich Fassade  
Torantrieb Garage  
Ölzentralheizung erneuert  
neue Flachheizkörper  
neues Bad im Souterrain und EG / Erneuerung der Wasserleitungen  
neu Elektroleitungen Souterrain und EG  
teilweise neue Isolierglasfenster mit Rollläden etc.

Die Raumaufteilung ist großzügig und intelligent gelöst ...

Die Aufteilung:

Souterrain mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 80,8 m<sup>2</sup> unterteilt in  
Flur-/ Diele  
großzügiges Wohn-/Esszimmer  
Schlafzimmer, Arbeitszimmer  
Küche, Bad und großer Terrasse

Erdgeschoss mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 117,8 m<sup>2</sup> unterteilt in  
Flur-/ Diele  
großer Wohn-/ Essbereich  
Schlafzimmer, Kinderzimmer  
Küche, Bad und Balkon

Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>  
zwei große Hobbyräume, Küche, Bad und Abstellraum

Untergeschoss mit einer Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup> unterteilt in  
Waschküche, Heizungsraum und Kellerraum

Die Ausstattung:

massive Bauweise  
großzügige Raumgestaltung



lichtdurchflutete Räume  
Isolierglasfenster mit Rollos  
dekorative Marmorfensterbänke  
zwei hochwertige Einbauküchen  
kaltgespachtelte Wandapplikationen in der Diele im Souterrain  
drei Tageslichtbäder davon  
zwei, neue Tageslichtbäder mit exklusive Sanitärausstattung:  
Souterrain mit WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche  
EG mit WC, Waschbecken, Wanne, Dusche und separatem WC  
großer Balkon mit schöner Aussicht  
Souterrain: Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten  
EG: Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon  
EG: Küche mit Zugang zum Garten  
zwei große Hobbyräume mit Bad und Küche im Dachgeschoss  
große Terrasse / schöner, großer Garten  
zwei Garagen mit automatischem Torantrieb

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.  
Man muss es gesehen haben ...

Anschauen lohnt sich

## Lage

naturnah und zentrumsnah -  
zwischen den Städten Herzogenaurach, Erlangen und Fürth -  
ca. 10 km westlich von Fürth -  
in Veitsbronn -  
in sanfter Hanglage -  
in einer ruhigen Seitenstraße -  
nur Anliegerverkehr -

Veitsbronn bietet Ihnen eine ideale Infrastruktur.  
Die Nahversorgung ist mit verschiedenen Einkaufsmärkten und Discountern gesichert, ein  
Ärztelhaus, der Kindergarten und die Schule sind zu Fuß erreichbar. Eine Tankstelle, Apotheke,  
Banken, Arztpraxen und verschiedene Restaurants runden das vielfältige Angebot ab.

Dazu eine gute Verkehrsanbindung an die Südwest-Tangente ( 5 Minuten ) und A 3 Einfahrt  
Herzogenaurach / Frauenaaurach ( 8 Minuten ) -  
Fürth und Erlangen sind in ca. 10 bzw. 15 Minuten zu erreichen, Nürnberg in ca. 20 Minuten.

## Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze  
vorgelegt werden.

























