



## 90587 Veitsbronn

# HEGERICH: Wunderschönes Dreifamilienhaus mit Fernblick



**785.000 €**

Kaufpreis

**280 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**790 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8,5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 280 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 790 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 8,5                |
| Badezimmer          | 3                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 4                  |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1974     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 785.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57% inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1974        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- zwei Garagenstellplätze & zwei Außenstellplätze
- große Sonnenterrasse im Erdgeschoss
- großer Süd-Balkon im Obergeschoss
- umlaufender Garten
- Tageslichtbäder
- Kunststofffenster aus 2018
- Öl-Zentralheizung aus 2012
- Dachausbau mit Dämmung 2010
- separater Wasch-/ Trockenraum



## Beschreibung

---

Das sehr gepflegte Dreiparteienhaus befindet sich in bevorzugter, grüner und absolut ruhiger Lage in Veitsbronn.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1974 in Massivbauweise auf einem ca. 800 Quadratmeter großen Grundstück errichtet.

Das freistehende und im Erdgeschoss vermietete Dreifamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen mit jeweils einer Wohneinheit.

Ursprünglich war das Haus als Zweifamilienhaus konzipiert, das Dachgeschoss wurde nachträglich (2010) ausgebaut.

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und ist aktuell vermietet. Die Mieter sind über den geplanten Verkauf informiert und würden bei Eigenbedarf ausziehen.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss hat eine Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und wird derzeit von der Eigentümerseite bewohnt und würde bei Verkauf selbstverständlich besenrein übergeben werden.

Die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss hat eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und ist derzeit leerstehend.

Das Haus macht einen gepflegten Gesamteindruck und besticht durch äußerst gepflegten Allgemeinzustand.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse, die Einheit im Obergeschoss über einen großen Balkon.

Sowohl die Terrasse als auch der Balkon sind nach Süden ausgerichtet.

Die neue Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung wurde erst im Jahre 2012 eingebaut.

Am Haus stehen eine Doppelgarage, sowie ein Geräteschuppen zur Verfügung. Um das Gebäude befindet sich ein schöner Garten. Das Haus ist wunderschön eingefriedet und von großzügigen, gepflegten Grünanlagen, sowie dem Veitsbad umgeben.

## Lage

---

Veitsbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Fürth und liegt etwa 20 km südwestlich von Nürnberg. Mit etwa 7.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine angenehme Größe und gute Infrastruktur, um sich schnell wohl zu fühlen.

Familien mit Kindern finden hier ebenfalls ein passendes Umfeld, denn Veitsbronn verfügt über mehrere Kindergärten und Schulen. Auch für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Vereine, die von Fußball bis hin zu Tischtennis eine breite Palette an Freizeitaktivitäten bieten.

### Infrastruktur:

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen Erlangen, Nürnberg und Neustadt an der Aisch und bietet somit eine ideale Ausgangslage für Pendler.

Die Verbindung nach Erlangen ist besonders gut ausgebaut und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die Universitätsstadt zu gelangen. Auch die Anbindung nach Nürnberg ist hervorragend. So können Sie die Vorzüge einer Großstadt genießen, ohne auf die Ruhe und



Beschaulichkeit von Veitsbronn verzichten zu müssen.

Ob Sie nun beruflich oder privat unterwegs sind, mit der ausgezeichneten Verkehrsanbindung von Veitsbronn sind Sie stets flexibel und mobil. Zudem bietet die Gemeinde eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Ärzte und Apotheken, um Ihnen ein angenehmes Leben zu ermöglichen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Veitsbronn eine moderne Infrastruktur, eine wunderschöne Umgebung und eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Gemeinde ist ein großartiger Ort zum Leben und Arbeiten.

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)



