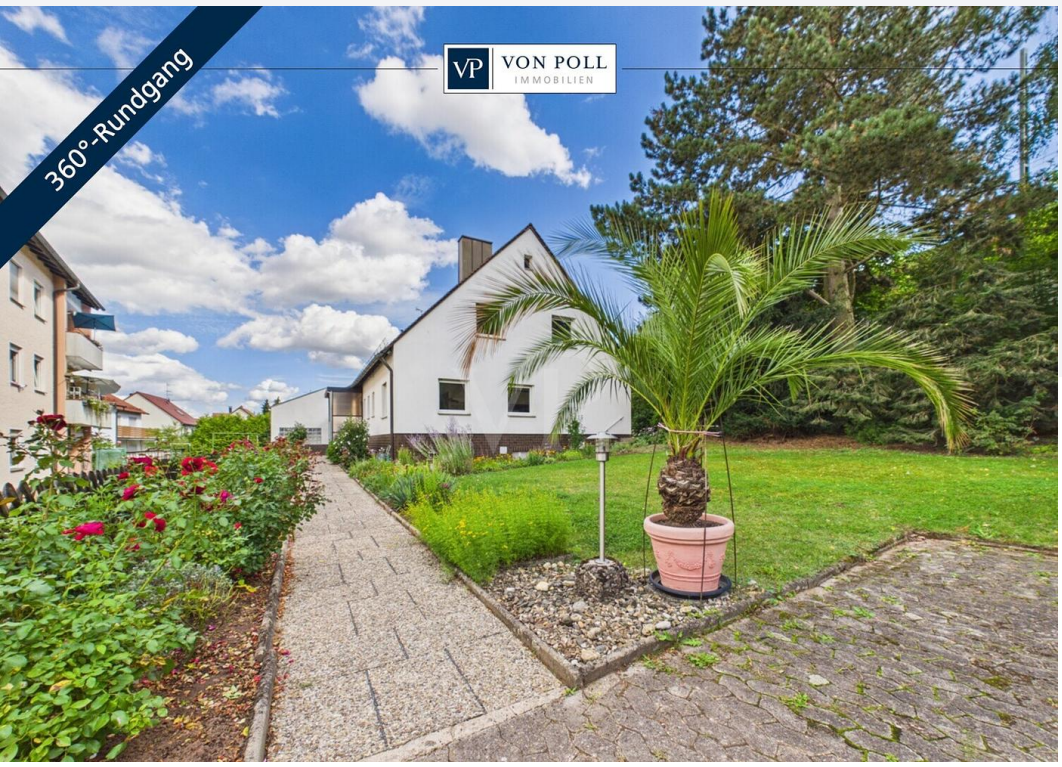
90587 Veitsbronn

Generationen-Paradies in 2. Reihe: 2 Wohneinheiten, XXL-Garten & Platz für all Ihre Pläne!



430.000 €
Kaufpreis

162 m²
Wohnfläche

812 m²
Grundstücksfläche

6,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162 m²
Grundstücksfläche	812 m²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m²

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.09.2036
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	156.00

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Unterkellertes Zweifamilienhaus in massiver Bauweise (Baujahr 1967)

- Ca. 162 m² Wohnfläche und ca. 812 m² Grundstücksfläche

- Insgesamt 6,5 Zimmer verteilt auf 2 Vollgeschosse (2 Wohneinheiten)

- Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich, Küche mit Einbauküche, 2 Schlafzimmern, Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Abstellraum und Zugang zur ca. 20 m² großen Terrasse

- Dachgeschoss mit Wohnzimmer, Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmern, Bad, separates WC und Abstellraum

- Vollunterkellert mit Heizungs- und Tankraum sowie mehreren geräumigen Kellerabteilen

- Weitläufige Wiese, Gartenbereich zum Anbauen von Obst und Gemüse, Gewächshaus und Nebengebäude (u. a. als Stall z. B. für Kleintiere nutzbar)

- Doppelverglaste Fenster

- Öl-Zentralheizung

Beschreibung

Dieses im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtete, unterkellerte Zweifamilienhaus befindet sich in angenehmer zweiter Reihe und bietet dadurch ein besonders geschütztes Wohnumfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 162 m² und insgesamt 6,5 Zimmern eröffnet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot für verschiedenste Nutzungskonzepte. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder für naturnahes Leben: Das Anwesen auf dem rund 812 m² großen Grundstück bietet vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude erstreckt sich über 2 Vollgeschosse unter einem klassischen Satteldach. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein durchdachter Grundriss: Ein zentraler Flur führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit Einbauküche sowie 2 Schlafzimmer. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur ca. 20 m² großen Terrasse, die nahtlos in den weitläufigen Außenbereich übergeht.

Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere, eigenständige Wohneinheit mit ähnlicher Aufteilung. Hier stehen Ihnen ein Wohnzimmer, ein Essbereich, 2 weitere Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Zudem sorgt ein zusätzlicher Abstellraum auf der Etage für wertvollen Stauraum.

Das Außenareal lässt das Herz von Natur- und Gartenliebhabern höher schlagen: Auf der weitläufigen Wiese bieten sich ideale Bedingungen zum Entspannen sowie viel Platz für Kinder. Für Hobbygärtner und Selbstversorger bietet der Garten tolle Möglichkeiten zum Anbauen von eigenem Obst und Gemüse, ergänzt durch ein praktisches Gewächshaus. Ein besonderes Plus sind die vorhandenen Nebengebäude: Eines davon lässt sich perfekt als Stall, beispielsweise für die Kleintierhaltung nutzen, während weitere Flächen ausreichend Platz für Gartengeräte, Werkzeug oder als Lager bieten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss neben dem Heizungs- und Tankraum mehrere geräumige Kellerabteile für Hobby, Lagerung oder Werkstatt. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Lage

Die Lage im begehrten Ortsteil Siegelsdorf vereint alle Vorzüge eines ruhigen, behüteten Familienlebens im Grünen mit den praktischen Vorteilen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen, verkehrsberuhigten Wohngebiet ohne störenden Durchgangsverkehr. Kinder können hier in einer sicheren und freundlichen Nachbarschaft aufwachsen, draußen spielen und erste Wege eigenständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Die nahegelegenen Natur- und Wiesenflächen entlang der Zenn bieten zudem den idealen Rahmen für tägliche Spaziergänge, Familienausflüge und Erholung direkt vor der eigenen Haustür.

Auch der Familienalltag gestaltet sich durch die kurzen Wege denkbar unkompliziert: Kindergärten und die Grundschule sind direkt vor Ort schnell und sicher erreichbar, während weiterführende Schulen in der Umgebung über den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden sind. Für die tägliche Versorgung stehen vor Ort Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken bereit. Freizeitangebote wie das beliebte Veitsbad, Spielplätze sowie ein vielseitiges Vereinsleben sorgen für eine hohe Lebensqualität für Groß und Klein.

Berufstätige Eltern profitieren von einer optimalen Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Siegelsdorf ist schnell erreicht und bietet mit regelmäßigen Zugverbindungen eine schnelle Anbindung an die

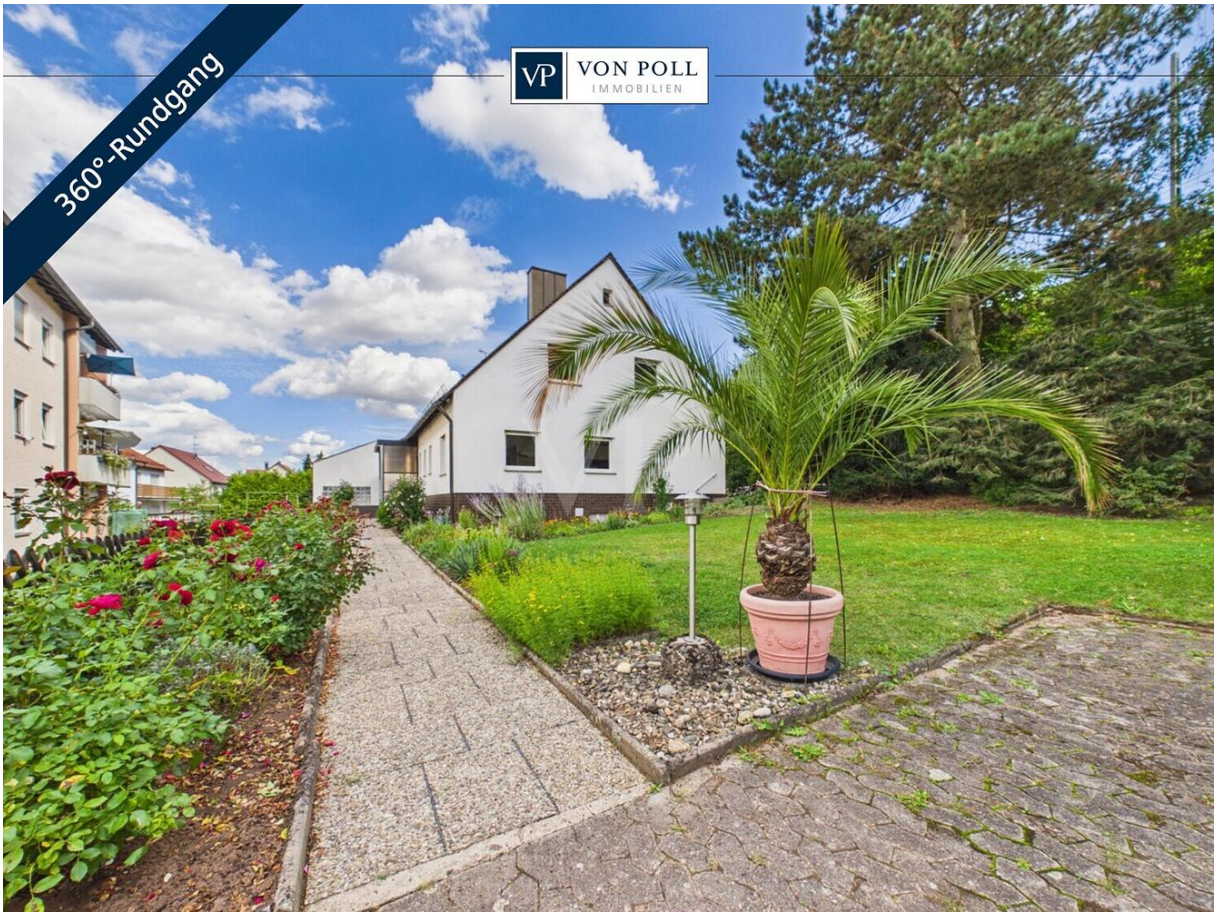
Zentren von Fürth und Nürnberg. Auch mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene B8 und Südwesttangente die umliegenden Städte im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen flexibel und zügig. Damit bietet dieser Standort den perfekten Rückzugsort für Familien, die naturnah und dennoch bestens vernetzt leben möchten.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

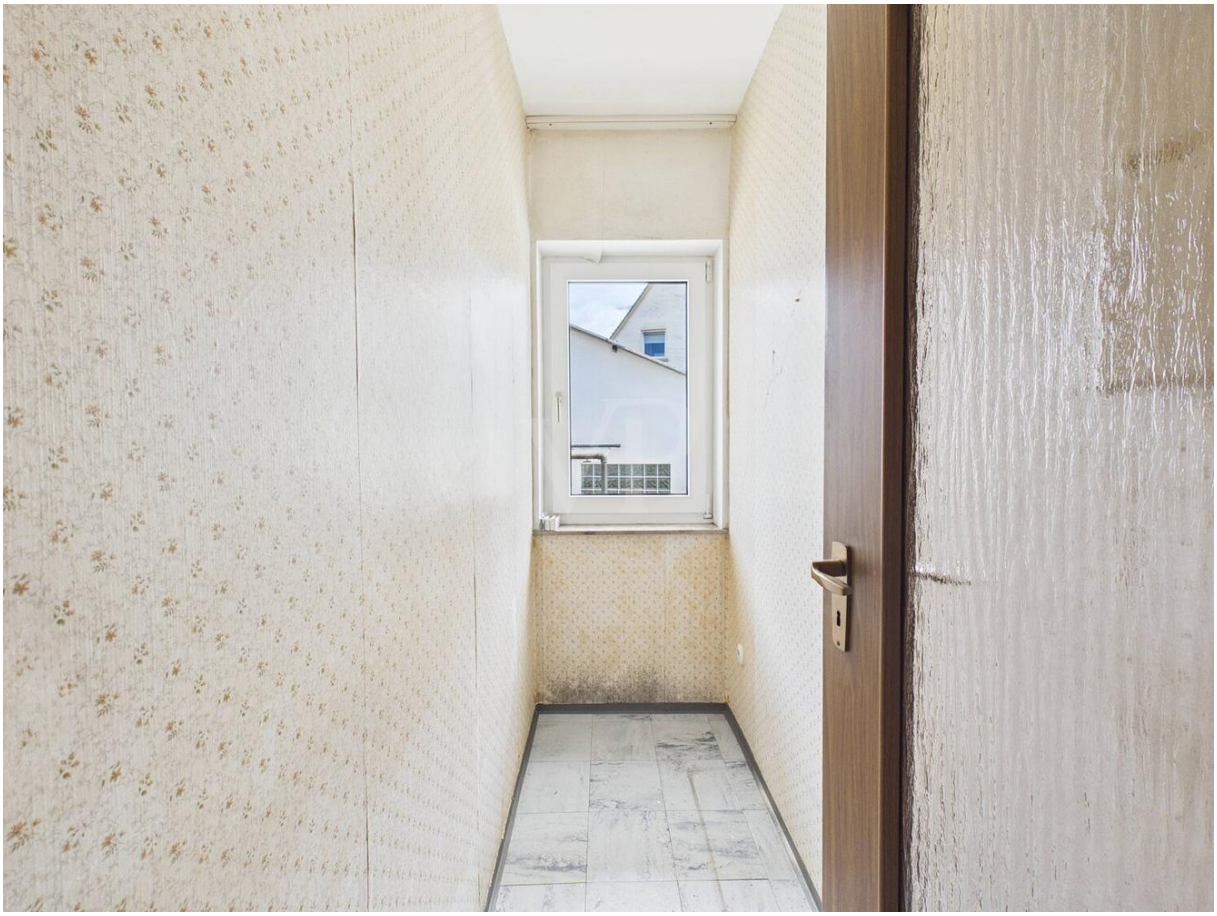
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL IMMOBILIEN

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

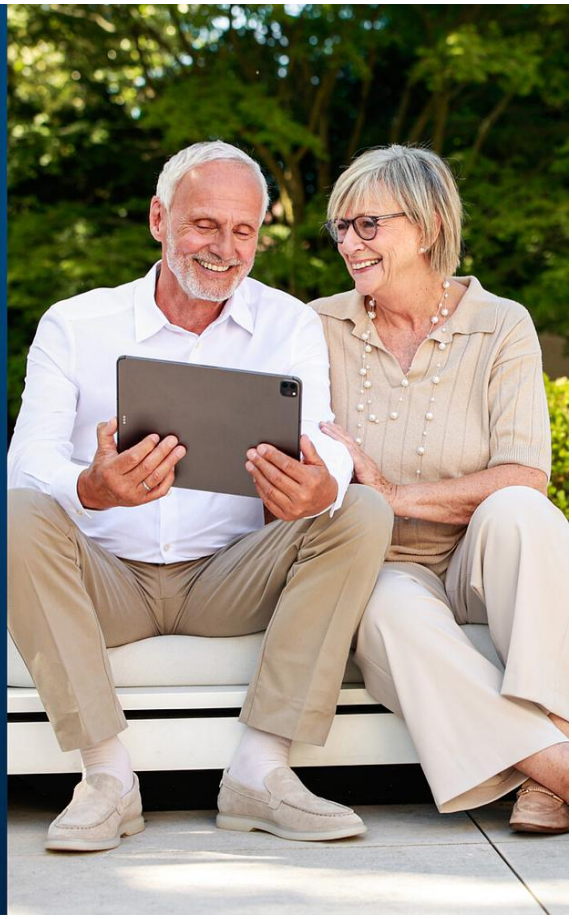
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren