



## 90587 Obermichelbach

Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Platz auf tollem, eingewachsenem Grund



**789.000 €**

Kaufpreis

**230 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1205 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Avelon Immobilien**

Tel.: 0176 76868767

[cz@avelon-immobilien.de](mailto:cz@avelon-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.205 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	789.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Käuferprovision
Garage	€

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	16.04.2024
gültig bis	16.04.2034
Endenergiebedarf	259,6
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	H

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Zustand	gepflegt
Erschliessung	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Kamin	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓
Bidet	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Holz	✓
Öl	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Beschreibung zur Ausstattung

Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Badezimmer: 1 mit Wanne, Dusche, WC, Bidet

Etagen: 2 (EG, DG) Spitzboden

Grundstücksfläche: 1205m<sup>2</sup>

Haustyp: freistehend

Bauweise: Massiv

Unterkellert: Ja

Fenster: Holz, 2-fach verglast mit Rollen

Aufteilung: Siehe Grundrisse

Heizungsart: Zentralheizung Öl

Balkone: 1

Terrassen: 1

Gäste-WC: jeweils 1 im EG und 1 im DG

Garage: Doppelgarage

Garten: angelegt und eingewachsen

Zustand: Gepflegt

Kamin im Wohnzimmer

Grillkamin auf der Terrasse



## Beschreibung

Dieses geräumige Einfamilienhaus wurde massiv erbaut und kann auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, denn Erdgeschoss und Obergeschoss sind mit separaten Türen mit dem Treppenhaus verbunden.

Das Wohnobjekt befindet sich in zentraler Lage im Fürther Landkreis im gefragten Ortsteil Obermichelbach. Im Obergeschoss, welches separat genutzt werden kann, sind die Räume für Küche und Badezimmer noch nicht fertiggestellt. Ein WC ist in der oberen Etage ebenfalls vorhanden.

Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in die Räumlichkeiten im EG, in den Keller und über eine Holztreppe in das Obergeschoss.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist offen und großzügig gestaltet, der schöne Grundriss spricht für sich selbst. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, danebenliegend gleich das Wohnzimmer mit Kamin sowie Ausgang zur Terrasse. Hier stehen Ihnen ein Grillkamin sowie ein Kamin zum Brot backen zur Verfügung. Weiterhin sind im EG Gäste-WC, Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet), 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer vorhanden. Wohnzimmer und beide Kinderzimmer verfügen über einen eigenen Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss lässt einiges an Gestaltungsspielraum zu. Hier findet man ein Badezimmer und Küche in Vorbereitung, ein sep. WC, Wohnzimmer mit großzügigem Balkon mit Blick in den großen Garten, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer.

Im voll unterkellerten Untergeschoss gibt es ausreichend Platz für Aufbewahrungsmöglichkeiten, Räume für Hobbys, Hauswirtschaftsraum, etc. Alle Räume im Untergeschoss haben Raumhöhe.

Das Haus steht auf einem eingewachsenen Grundstück. Für die Unterbringung von KFZ/Motorrädern, etc. steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Heizung und Warmwasser laufen über eine Zentralheizung. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2005.

## Lage

Das Ein-/Zweifamilienhaus liegt in begehrter Lage in der Gemeinde Obermichelbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort sowie in näherer Umgebung wie z.B. Bäcker, Metzger, Ärzte Banken, etc. Kindergarten finden Sie in der Nähe, eine Grundschule in Veitsbronn und weiterführende Schulen in Fürth bzw. Herzogenaurach. Die Anbindungen an das Autobahnnetz mit A73 A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen. Mit dem Auto sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen in 15/30 Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Maklerprovision: Für den Käufer fällt bei Erwerb dieses Objektes eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. Mwst vom notariell beurkundeten Kaufpreis an und ist mit notariell beglaubigter Unterschrift beim Notar zur Zahlung fällig.















