

Modernes Wohnen wie im Schloss ! Top ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Krohenäckerweg 9 , 90587 Obermichelbach b Fürth, Bay

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 1.199.650,00 €
- Wohnfläche ca.: 377,00 m²
- Grundstücksfläche ca.: 1.034,00 m²
- Zimmer: 11
- Bezug ab: ab sofort
- Baujahr: 1997
- Objekt-Nr.: 342

IHR ANSPRECHPARTNER

Phillip Worst

E-Mail: ph@worsthochzwei.de

Karolinenstraße 5
90763 Fürth

STAMMDATEN

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Objektart | Haus |
| Kategorie | Einfamilienhaus |
| Wohnfläche (ca.) | 377,00 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.034,00 m ² |
| Zimmer | 11 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 4 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Objektzustand | Gepflegt |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Stellplatzanzahl | 3 |
| Garage | 2 für 0 |
| Freiplatz | 1 für 0 |
| Provision | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. 19% |

ENERGIEAUSWEIS

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweisart | Verbrauchsausweis |
| Objekttyp | Wohngebäude |
| Endenergieverbrauch | 127,2 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse | Klasse D |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1996 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Energieausweis | Ausgestellt ab 01.05.14 |
| Energieeinsparverordnung | Energieeinsparverordnung 2014 |
| Ausstelldatum | 02.01.2018 |
| Energieausweis gültig bis | 02.01.2028 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas |

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausgebaut, Einliegerwohnung, Hobbyraum, klimatisiert, Sat TV, Wasch-/Trockenraum
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Bad/WC getrennt, Gäste-WC
- Fliesen, Granitboden, Laminat, Stein, Teppich
- Balkon, Terrasse
- Keller als Wohnraum nutzbar, Unterkellert (Voll)
- Einkauf
- Wellnessbereich
- Alarmanlage, Empfang, Kamera
- Frei werdend
- Massiv
- Kunststofffenster
- Walmdach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem exklusiven Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997, das keine Wünsche offenlässt. Auf einem großzügigen Grundstück von 1034 m² erstreckt sich dieses architektonisch beeindruckende Haus mit einer Wohnfläche von insgesamt 377 m². Das Anwesen besticht durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage, umgeben von gepflegten Gärten und luxuriöser Wohnatmosphäre.

Das zeitlose, exklusive, lichtdurchflutete Architektenhaus mit Walmdach wurde von den Besitzern stets sorgfältig gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Sämtliche Einbauten, Ausstattungsgegenstände und Designelemente sorgen für ein einzigartiges Wohlfühlambiente, sobald man das Haus betritt.

Die Haustüre von F.A. Porsche Design öffnet sich zum praktischen Windfang, in welchem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe haben. Einen großen Spiegel können Sie hier ebenfalls anbringen - um beim Verlassen des Hauses noch einmal sicherstellen zu können, dass Ihr Outfit sitzt. Nach dem Windfang gelangen Sie in den lichtdurchfluteten und offenen Wohn-Essbereich, welcher durch seine zwei Ebenen eine stilvolle und imaginäre Aufteilung der Räumlichkeiten aufweist. Veredeln Sie den Wohnbereich, indem Sie einen Kaminofen an den bereits vorbereiteten Anschlüssen installieren. Unvergessliche Abende mit der gesamten Familie sind Ihnen damit garantiert.

Über eine zeitlose Schiebetür mit Bullauge gelangen Sie in Ihre Küche, wobei hier das Wort „Küchenlandschaft“ zutreffender ist. Ablageflächen und Platz für Kochutensilien, wohin das Auge reicht. Hochwertige Markengeräte dürfen selbstverständlich nicht fehlen. Die Küche mit zusätzlicher Kochinsel ist mit einer massiven Arbeitsfläche aus Granit ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC und ein geräumiger Vorratsraum, jeweils mit Fenster verbaut. Über die zahlreichen bodentiefen Fensterelemente haben Sie die Möglichkeit, auf Ihre 85 m², mit Natursteinbelag versehene Terrasse zu gehen. Durch die außergewöhnlich große und elektrische Markise können Sie auch an sommerlichen Tagen entspannt im Außenbereich verweilen. Der angrenzende Freisitz samt Nebengebäude bietet Ihnen eine zusätzliche Option als Entspannungsort und zusätzlich Staufläche.

Über das imposante Treppenhaus mit Edelstahlgeländer und großer Fensterfront kommen Sie in den Keller und die oberen zwei Etagen.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, eine Ankleide, ein exklusives Bad mit Whirlpool und Dusche (mit zusätzlichen Seitenbrausen). Von zwei der möglichen vier Schlafzimmer gelangen Sie auf den großen, ebenfalls mit einer elektrischen Markise ausgestatteten, Balkon. Von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick über Ihre außergewöhnliche Gartenlandschaft und dem individuell gefertigten Gartenhaus, mit genug Platz für Grill- und Gartenutensilien.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei großzügige Räume, die als Home-Office-Bereich oder Gästezimmer genutzt werden können. Auch diese Etage wird mit einem großen Badezimmer mit Dusche und Wanne komplettiert.

Im Kellergeschoss haben Sie Verstaumöglichkeiten so weit das Auge reicht, einen Hauswirtschaftsraum und einen gepflegten Heizraum.

Die separate Einliegerwohnung mit 42 m² Wohnfläche bietet eine perfekte Möglichkeit für zusätzliche Einnahmen oder kann als Gäste- oder Bürobereich genutzt werden. Aktuell ist die Wohnung vermietet und stellt somit eine attraktive Einnahmequelle dar.

Abgerundet wird dieses einzigartige Angebot durch folgende Highlights:

Einer Doppelgarage mit integrierter Wallbox, einem zusätzlichen Außenstellplatz, auf dem selbst ein Wohnmobil seinen Platz findet, die Vorbereitung für eine Thermo-Voltaik Anlage und eine Solaranlage. Auf dem Hauptdach befindet sich der Verteiler der SAT-Anlage. Ein schnelles Internet ist durch den Glasfaseranschluss ideal gewährleistet.

LAGEBESCHREIBUNG

Der Krohenäckerweg befindet sich in der Gemeinde Obermichelbach, die im Landkreis Fürth in Bayern liegt. Obermichelbach ist eine kleine Gemeinde, die etwa 15 Kilometer nordwestlich von Nürnberg liegt und durch ihre ländliche Umgebung sowie die Nähe zu größeren Städten wie Fürth und Nürnberg geprägt ist.

Ländliche Idylle:

Obermichelbach ist von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben, was die Gegend ruhig und naturnah macht.

Wohngebiet:

Der Krohenäckerweg liegt in einem Wohngebiet, das von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt ist. Die Straße ist ruhig und bietet eine familienfreundliche Atmosphäre.

Verkehrsanbindung:

Obermichelbach ist über die Staatsstraße 2242 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was schnelle Verbindungen nach Nürnberg und Fürth ermöglicht.

Öffentlicher Nahverkehr:

Es gibt Busverbindungen, die Obermichelbach mit den umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Fürth, von wo aus Zugverbindungen nach Nürnberg und weiter bestehen.

Einkaufsmöglichkeiten:

In Obermichelbach selbst gibt es einige kleinere Geschäfte und einen Supermarkt. Für größere Einkäufe sind die nahegelegenen Städte Fürth und Nürnberg geeignet, die eine breite Palette an Einkaufszentren und Fachgeschäften bieten.

Bildungseinrichtungen:

Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule und Kindergärten. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten: Die ländliche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. In der Nähe gibt es auch Sportvereine und Freizeiteinrichtungen.

Sehenswürdigkeiten und Kultur:

Historische Gebäude:

In und um Obermichelbach gibt es einige historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten, die das kulturelle Erbe der Region widerspiegeln.

Kulturelle Veranstaltungen:

Die Gemeinde organisiert regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Fazit:

Der Krohenäckerweg in Obermichelbach bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an die nahegelegenen Städte Fürth und Nürnberg. Die ländliche Umgebung und die vorhandene Infrastruktur machen diesen Ort besonders attraktiv für Familien und Menschen, die eine Balance zwischen Ruhe und Stadtnähe suchen.

AUSSTATTUNG

- Wohnfläche 377 qm, Grundstück 1034 qm, BJ 1997
- Ziegelmassivbau , Walmdach mit Tonziegeln
- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss, vollunterkellert
- 2-Zimmer-Souterrain-Einliegerwohnung mit separatem Eingang (z.Zt. möbliert vermietet) befristet vermietet.
- Doppelgarage mit Spitzboden, Metallausgussbecken, Wallbox, elektr. Torantrieb, Estrich, Beleuchtung + Steckdosen, Zugang zum Freisitz, Pumpe für Regenwasser-Zisterne
- Großer Stellplatz (auch für Wohnmobile)
- Haustüre Weru F.A. Porsche Design mit großem verspiegelten Spion
- Glasfaseranschluss sorgt für reibungsloses und schnelles Internet im gesamten Haus
- 4 große Mülltonnenboxen
- überdachter Eingang mit Renz XXL Edelstahl Doppelbriefkastenanlage, Granitbodenbelag
- Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung mit 2 Außenwasserhähnen + 1 in der Garage
- Gardena Gartenbewässerung, zusätzlich 2 Außenwasserhähne für Trinkwasser
- Terrasse 85qm mit Granitbelag + 6 m breiter elektr. Markise, Steckdosen, Außenleuchte
- Überdachter Freisitz + Nebengebäude mit gefliestem Boden, Beleuchtung + Steckdose
- Gartenhäuschen nach Maß vom Schreiner mit Vordach, Schleppdach und Betonfundament mit Pflasterbelag, Beleuchtung + Steckdose
- Glasfaser (2 getrennte Anschlüsse, 1 x ELW und 1 x Haus (DG))
- Außenleuchten mit Bewegungsmelder
- Treppenhaus vom UG bis DG zweiläufig mit Podest und Fenstern (mit einbruchshemmendem Glas, maßgef. Plissees, maßgef. Wabenplissees) Betontreppe mit Granitbelag und Edelstahlgeländer
- Im EG und OG Fußbodenheizung, im Bad (OG) zusätzlich Handtuchwärmer
- Im UG und DG Heizkörper in allen Räumen
- Satellitenanlage
- Antennen-Anschlüsse: 2 x EG, 4 x OG, 2 x DG, 3 x UG (davon 2 in der ELW)
- Fenster teilweise mit elektr. Rollos
- Türfüllungen und Kellerfensterglas Mastercarre, alle Fenster im Keller Dreh-/Kippfenster
- Kellerfenster UG-Wohnung 3-Fachisolierverglast Kunststoff
- Alle Schlafzimmer mit Lärmschutzfenstern
- Bodenbelag EG Großformatfliesen dt. Hersteller
- Keller gefliest
- Bodenbelag OG Vorwerk Design Linie (OG)

- Küche mit Kochinsel, Abluftdunstabzug, Einbaugeräte Gaggenau und Siemens, Arbeitsfläche Granit, Frühstücksplatz
- Vorratsraum im EG mit Fenster und Einbauküche, Kühlschrank, Gefrierschrank
- Alle Bäder mit Fenster
- Bad im OG mit Whirlpool und Corian Doppelwaschtisch
- Ankleidezimmer mit Fenster
- EG + OG GIRA Edelstahlserie und Steckdosen Tast- oder Dimmschalter
- UG + DG GIRA weiß
- Fensterbänke im EG + OG Granit, im UG + DG Marmor
- Bad im DG mit Wanne + Dusche
- Bad im UG mit Dusche
- Balkon mit Granitbelag, 6m breiter elektr. Markise, Steckdose + Leuchte
- Hebeanlage
- DG alle Fenster Gauben mit Rollos
- DG Abstellraum
- UG Rohre zumeist verkleidet
- Hausanschlüsse verkleidet, mit Putztüren
- Weinkeller mit Belüftung
- Thermovoltaik-Vorbereitung für das Dach
- Zweiter Kamin für zusätzliche Feuerstelle

Weitere Details zur Ausstattung, erhalten Sie gerne auf Anfrage in unserem Hause.

SONSTIGES

Alle Angaben dieses Inserats wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Außerdem stammen die Angaben aus den Bestandsplänen, sowie Versorgungsplänen. Die W2 Immobilien Gesellschaft mbH kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen.

Möbel und Dekoration ist nicht enthalten.

Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!



Ihr neues Zuhause !



Windfang im Eingangsbereich



Modernes Wohnen



Wohnen auf höchstem Standart



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Offener Wohnbereich



Staufläche soweit das Auge reicht



Stilvolle Küche



Speiß



Edelstahlgeländer im Treppenhaus



Flur im 1.OG



Schlafzimmer



Kinder-/ Home-Office-Zimmer 1



Flur im 1.OG



Kinder-/ Home-Office-Zimmer 2



Badezimmer



Badezimmer