

# Exposé

**Einfamilienhaus in Veitsbronn**

**Ein-/Zweifamilienhaus in Veitsbronn-Raindorf**



**Objekt-Nr. OM-409449**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Maren Walther

90587 Veitsbronn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	238,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde als Einfamilienhaus gebaut und genutzt, ist heute aufgeteilt in zwei getrennte Wohnungen (EG und 1. OG). Im 1.OG befindet sich außerdem ein separates Zimmer mit Waschbecken, dass zuletzt z.B. als Gästezimmer oder Büro genutzt wurde.

Helle Räume, viel Stauraum im großen Keller

Im EG wurde seit 2008 Verschiedenes renoviert bzw. erneuert (Haustür, Kellereingangstür, verschiedene Fenster, Heizkörper, Böden, Wände, Bad, etc.)

Das 1. OG wurde 2021-2023 renoviert (Fenster, Böden, Wände, Öfen, Heizkörper, Bad, Küche, Elektrik)

Der Dachboden mit schrägen Wänden ist nicht ausgebaut. Die Grundfläche entspricht etwa der Wohnfläche eines Wohngeschosses. Der Dachboden ist mit einer Einschubtreppe vom Treppenhaus aus begehbar.

Das Haus ist voll unterkellert. Die Kelleraussentreppe führt direkt in den Garten.

## Ausstattung

Heizung:

Im EG beheizt ein großer Öfen Küche, Wohnzimmer und Flur.

Im Schlafzimmer befindet sich eine Elektro-Wandheizung.

Im Bad ist ein großer Elektro-Heizkörper, der als Handtuchtrockner genutzt werden kann.

Im Wohnzimmer des 1. OG befindet sich ein Öfen (2022).

In Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Küche ist je ein Infrarot-Wandheizkörper (Einbau 2023).  
Im Bad ist ein großer Infrarot-Wandheizkörper und ein Infrarot-Handtuchhalter (Einbau 2023)

Die Ölheizung ist renovierungsbedürftig. Wir haben bereits verschiedene Angebote für Erneuerung des Heizeinsatzes und/oder Umbau auf Zentralheizung eingeholt.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Sehr zentral und doch ländlich gelegen.

15 Autominuten nach Herzogenaurach, Fürth Innenstadt,

25 Autominuten nach Nürnberg Innenstadt

2 km zur Süd-West-Tangente (B8)

2 Laufminuten zur S-Bahn Haltestelle Raindorf (nach Fürth und Nürnberg)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	248,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Erdgeschoss Küche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Schlafzimmer



Erdgeschoss Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Bad

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Bad



Erdgeschoss Arbeitszimmer



Erdgeschoss Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Ölofen



Erdgeschoss Ölofen

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



1. Obergeschoss Einzelzimmer

# Exposé - Galerie



1. Obergeschoss Einzelzimmer

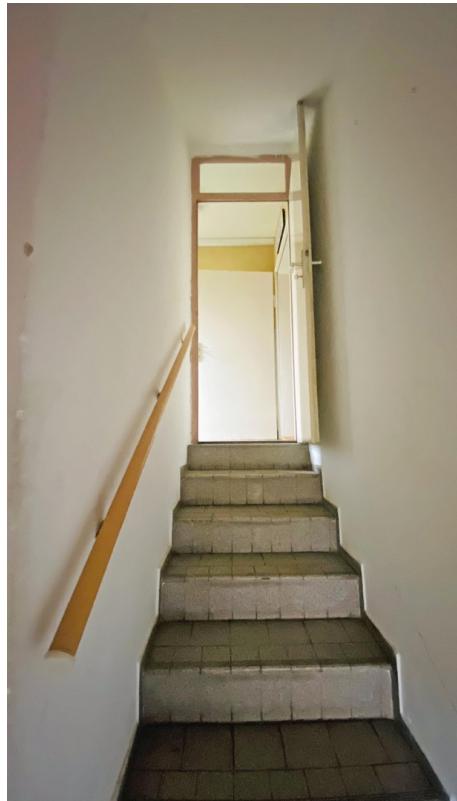


1. Obergeschoss Einzelzimmer



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Kellertreppe

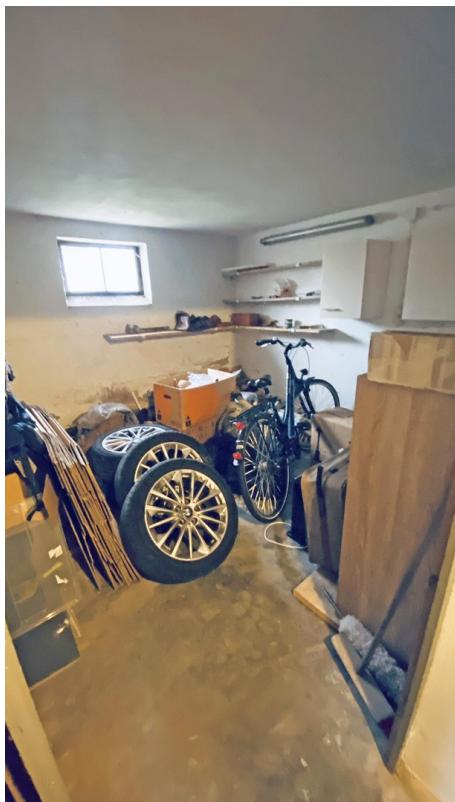


Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Keller № 1



Keller № 2

# Exposé - Galerie



Keller № 2



Keller № 3

# Exposé - Galerie

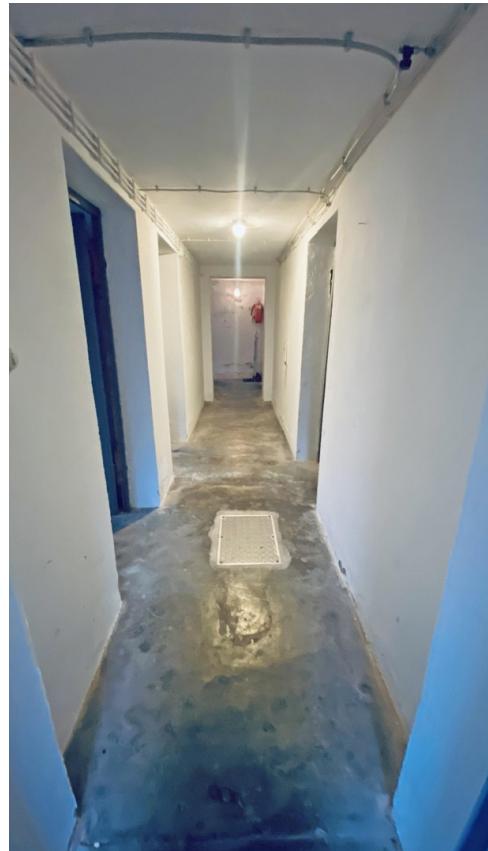


Keller Waschraum



Keller Waschraum

# Exposé - Galerie



Keller Flur



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



1. Obergeschoss Flur



1. Obergeschoss Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. Obergeschoss Flur



1. Obergeschoss Bad

# Exposé - Galerie



1. Obergeschoss Schlafzimmer



1. Obergeschoss Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

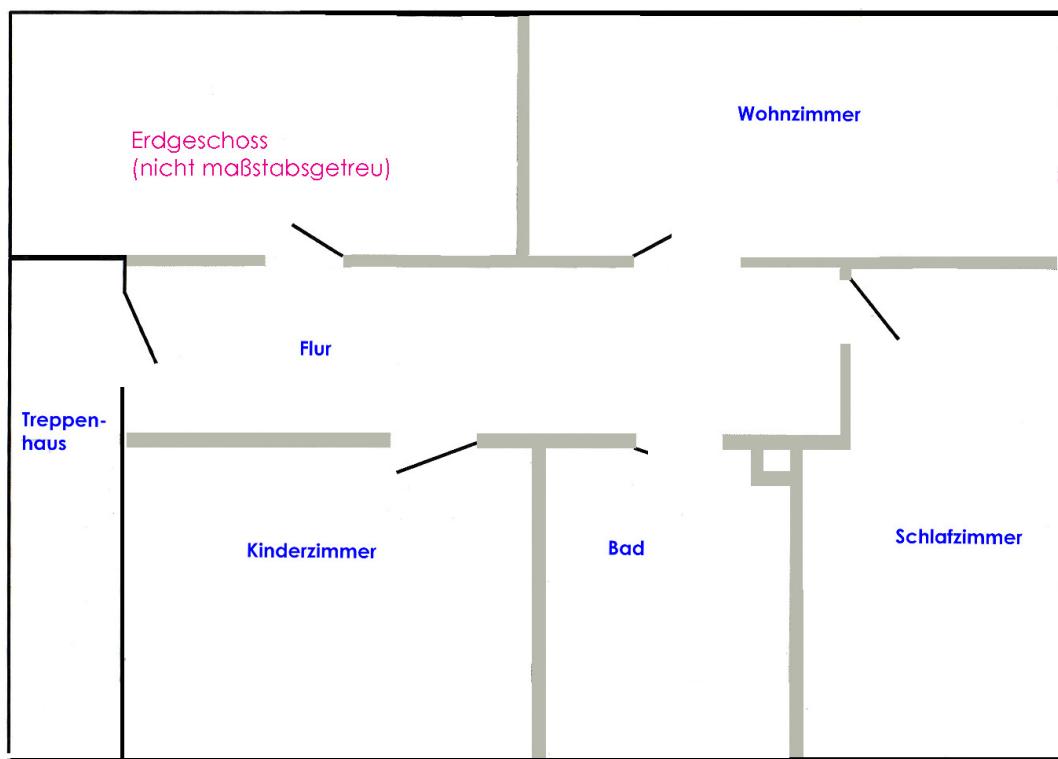


1. Obergeschoss

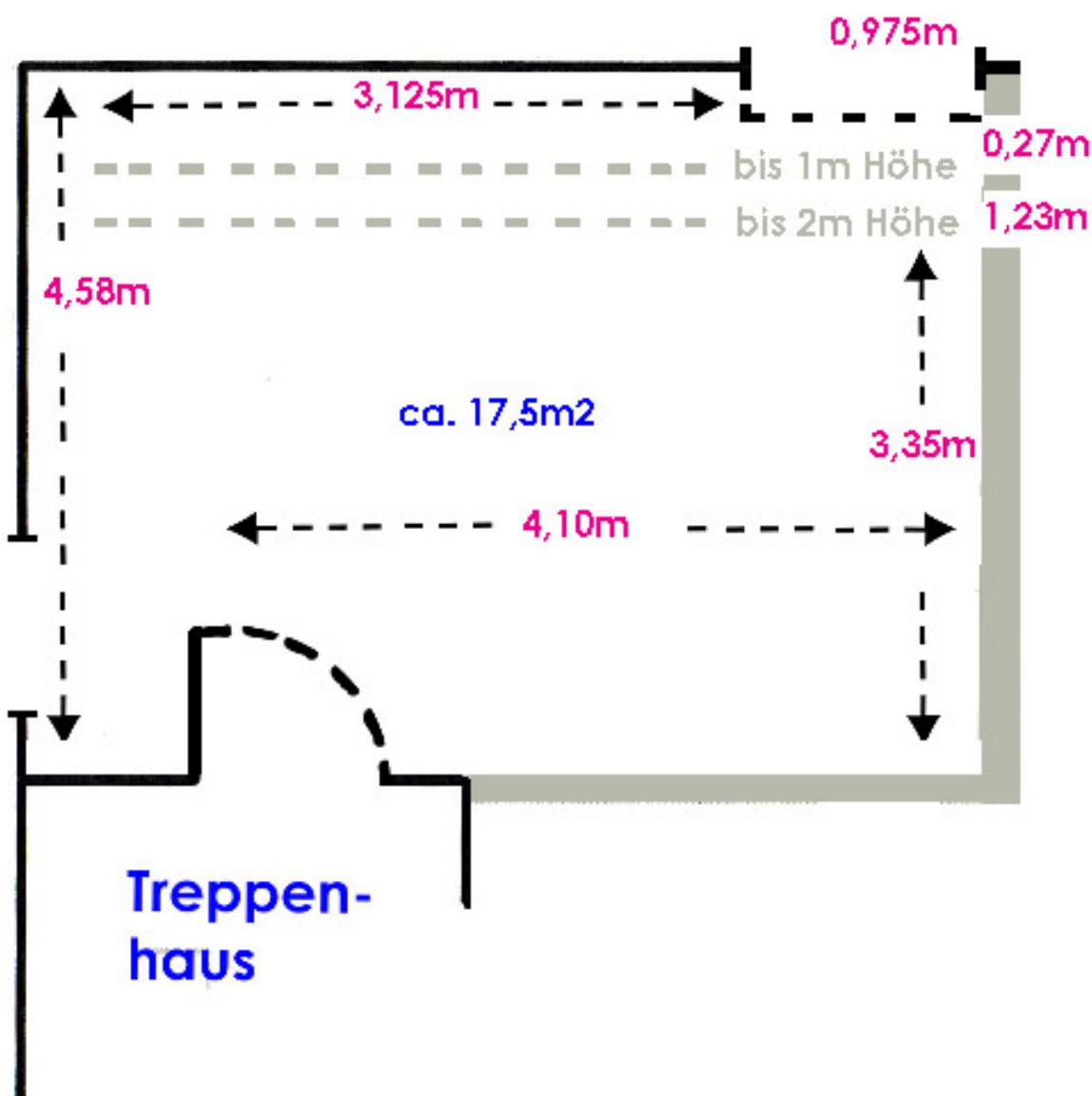


1. Obergeschoss Küche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

