



90617 Puschendorf

HEGERICH: Gepflegtes Einfamilienhaus in idyllischer und begehrender Lage - Puschendorf



550.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

628 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Nutzfläche	104 m ²
Grundstücksfläche	628 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.350 €
Nebenkosten	150 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	14.400 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.11.2015
gültig bis	06.11.2025
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	147
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

EG:

- Tageslichtbad inkl. Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Kachelofen im WZ
- Große Süd-Terrasse mit ca. 40 m²

DG:

- Vollausgebautes DG
- Gäste WC

KG:

- Vollunterkellert
- Sauna und Tauchbecken
- Wasch- und Trockenraum
- Beheizter Hobbyraum

Haus Allg.:

- Doppelgarage und Carport davor
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Thermische Solaranlage für Warmwasser

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

- 2001 Bad und Toilette komplett neu
- 2001 Terrasse neu
- 2005 Fensterglas bei allen Fenstern ersetzt
- 2016 Fassade neu gestrichen
- 2016 Erneuerung des Zauns



Beschreibung

Dieses charmante und großzügig geschnittene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Puschendorf und bietet mit ca. 180 m² Wohnfläche sowie einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 628 m² ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Das Haus wurde auf drei Etagen errichtet – bestehend aus einem voll unterkellerten Untergeschoss, einem geräumigen Erdgeschoss und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss, das voll als Wohnraum nutzbar ist.

Die Immobilie wurde im Jahr 2016 an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 1.200 €, was sie auch als Kapitalanlage besonders attraktiv macht. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, die Ausstattung hochwertig und zeitlos.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Grundriss mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse, die mit ca. 40 m² viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Der Wohnbereich ist durch einen gemütlichen Kachelofen geprägt, der nicht nur für behagliche Wärme sorgt, sondern auch eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche mit Essbereich bietet ausreichend Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zudem befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC – ideal für den täglichen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt weitere helle und freundliche Wohn- und Schlafräume sowie ein zusätzliches WC. Dank des gut durchdachten Grundrisses lässt sich diese Ebene flexibel nutzen – ob als Kinderbereich, Homeoffice oder Gästeetage.

Der vollunterkellerte Bereich bietet ca. 104 m² zusätzliche Nutzfläche. Neben einem praktischen Wasch- und Trockenraum und mehreren Abstellflächen befindet sich hier ein beheizter Hobbyraum, der sich ideal als Fitness- oder Freizeitbereich eignet. Als besonderes Highlight ist eine Sauna mit angrenzendem Tauchbecken vorhanden – perfekt zur Entspannung in den eigenen vier Wänden. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2013 mit einem Tankvolumen von ca. 8.000 Litern. Die verbauten zweifach verglasten Holzfenster sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstützen die energetische Effizienz. Die Doppelgarage sowie ein vorgelagertes Carport bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Zusammenfassend überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage mit gesicherter Mieteinnahme.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage am östlichen Ortsrand von Puschendorf in der begehrten Tulpenstraße. Diese Anliegerstraße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Sie bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit geringem Verkehrsaufkommen – ideal für Familien mit Kindern oder Paare, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig gute Anbindungen schätzen. Das Grundstück liegt in bevorzugter Lage am Ende der Straße, in unmittelbarer Nähe zu Feldern und Waldflächen, wodurch eine besonders hohe Wohnqualität mit viel Privatsphäre und naturnahem Flair entsteht.

Die Gemeinde Puschendorf liegt im mittelfränkischen Landkreis Fürth, eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Rangau. Mit rund 2.200 Einwohnern bietet der Ort eine charmante Kombination aus ländlicher Idylle und gut ausgebauter Infrastruktur. Das Ortszentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf – darunter ein Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Bankfilialen sowie mehrere gastronomische Angebote. Für Familien besonders attraktiv sind der nahegelegene evangelische Kindergarten und die Grundschule im benachbarten Veitsbronn. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Zirndorf, Fürth und Neustadt an der Aisch.

Der Freizeitwert der Umgebung ist ausgesprochen hoch: Spazier- und Radwege starten quasi vor der Haustür, ein Golfplatz liegt nur wenige Minuten entfernt. Darüber hinaus bietet Puschendorf ein



reges Vereinsleben, eine Gemeindebibliothek und die historische evangelische Kirche St. Wolfgang auf dem ehemaligen Burgstall. Die landschaftlich reizvolle Umgebung sowie das umfangreiche Freizeitangebot machen den Ort besonders lebenswert.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage sehr vorteilhaft: Der Bahnhof Puschendorf ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Anbindungen an die Bahnstrecke Fürth–Würzburg. Mit dem Auto erreicht man über die nahe gelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A3 und A73 in rund 20–25 Minuten die Städte Fürth, Erlangen oder Nürnberg. Somit eignet sich die Immobilie hervorragend für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen verbinden möchten.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung – ein idealer Ort für ein Zuhause mit hohem Lebens- und Erholungswert.

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.

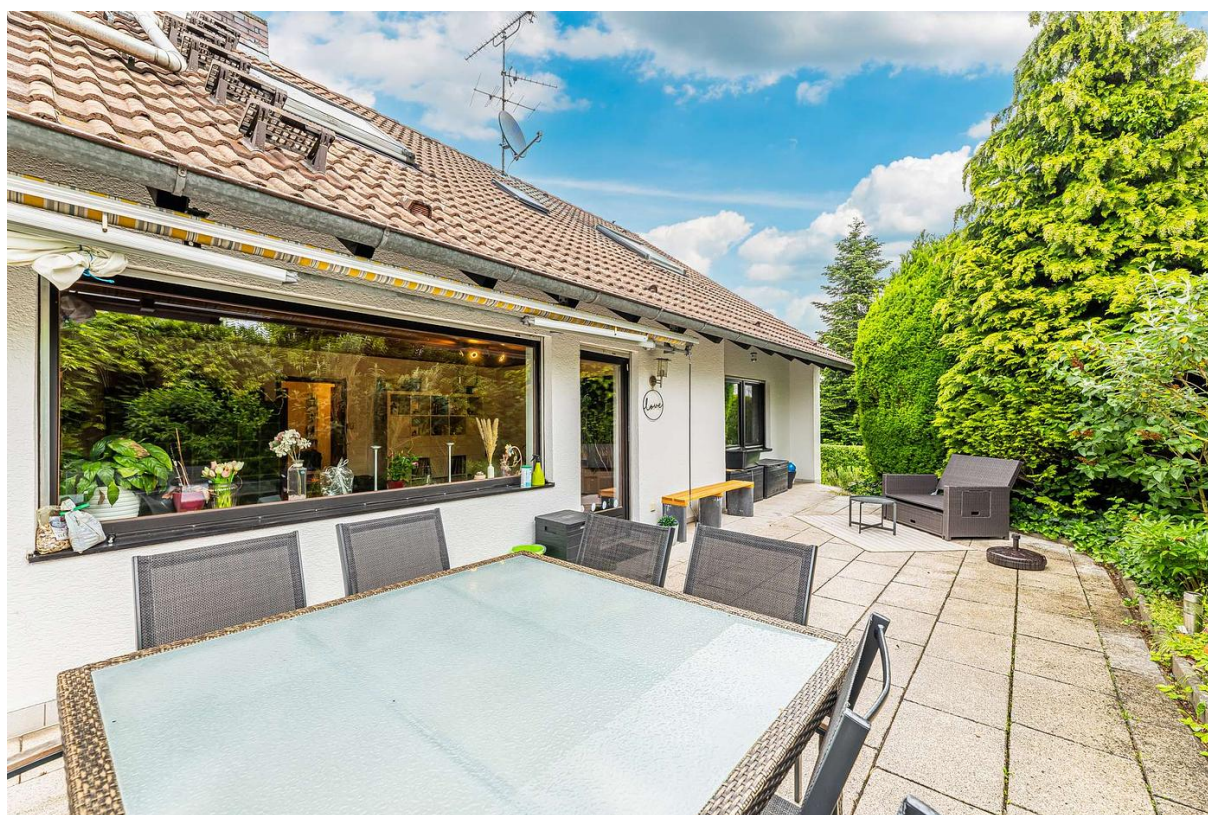
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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







Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich

