



90556 Seukendorf

HEGERICH: Gepflegtes Einfamilienhaus mit direktem Blick über die Felder



498.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

604 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Nutzfläche	219 m²
Grundstücksfläche	604 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	16.656 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.08.2025
gültig bis	04.08.2035
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	232
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2013
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 2001 neue Heizanlage
- 2013 Bad und Gäste-WC komplett erneuert
- 2013 neue Fußböden im Wohnbereich und Teilen des Kellers (Laminat/Vinyl)
- 2013 Fassade neu gestrichen
- 2013 Erneuerung des Zauns



Beschreibung

Dieses charmante und großzügig geschnittene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Randlage von Seukendorf und bietet mit ca. 145 m² Wohnfläche sowie einem charmanten Grundstück von ca. 604 m² und Blick über die Felder.

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Das Haus wurde auf zwei Etagen errichtet – bestehend aus einem voll unterkellerten Untergeschoss, einem geräumigen Erdgeschoss und aktuell zur Lagerung genutzten Dachgeschoss, welches weiteres Potential bieten könnte.

Die Immobilie wurde im Jahr 2014 an eine zuverlässige Mietpartei vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 1.388 €, was sie auch als Kapitalanlage attraktiv machen könnte. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, die Ausstattung hochwertig und zeitlos.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Grundriss mit direktem Zugang zur sonnigen Süd und Westterrasse, die mit ca. 25 m² viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Der Wohnbereich ist durch einen gemütlichen Kachelofen geprägt (separaten Heizkreislauf, unabhängig von der Heizung), der nicht nur für behagliche Wärme sorgt, sondern auch eine besondere Wohnatmosphäre schafft.

Der angrenzende Essbereich mit danach folgender Küche bietet ausreichend Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zudem befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC – ideal für den täglichen Komfort.

Das voll ausgebaute Kellergeschoss beherbergt weitere helle und freundliche Hobbyräume, sowie eine zusätzliche Dusche im Hauswirtschaftsraum. Dank des gut durchdachten Grundrisses lässt sich diese Ebene flexibel nutzen – ob als beheizter Hobbybereich, Homeoffice oder Fitnessbereich.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001 mit einem Tankvolumen von ca. 4.500 Litern (2014 neu).

Die verbauten zweifach verglasten Holzfenster sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstützen die energetische Effizienz.

Die Einzelgarage sowie ein vorgelagerter Stellplatz bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Ein vorgefertigtes Fundament für die Anbringung von einem Carport ist ebenfalls bereits vorhanden.

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

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Seukendorf, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Fürth. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A6 sind schnell erreicht, ebenso der nahegelegene Bahnhof Siegersdorf mit direkter Anbindung an Fürth, Nürnberg und Würzburg. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet auch ohne Auto flexible Mobilität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kinderbetreuung und Schulen befinden sich im Ort oder in der direkten Umgebung. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, darunter Wander- und Radwege, tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.



Seukendorf bietet eine besonders lebenswerte Kombination aus dörflicher Ruhe, naturnahem Wohnen und städtischer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Familien, Berufspendler und Ruhesuchende schätzen die entspannte Atmosphäre und das nachbarschaftliche Miteinander. Wer Wert auf ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung und ländlichem Charme legt, findet in Seukendorf den idealen Lebensmittelpunkt.

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



