Tuchenbach

VON POLL | Großzügige Architektur in unverbaubarer Naturlage

Objektnummer: 26369039



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297.17 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1275 m²

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26369039
Wohnfläche	ca. 297.17 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	114.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Die Immobilie

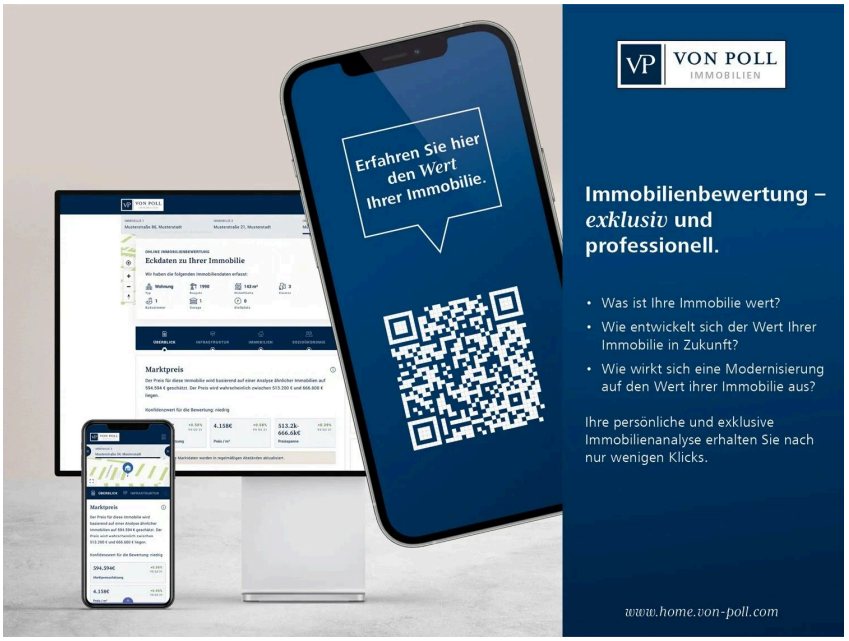




Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Die Immobilie





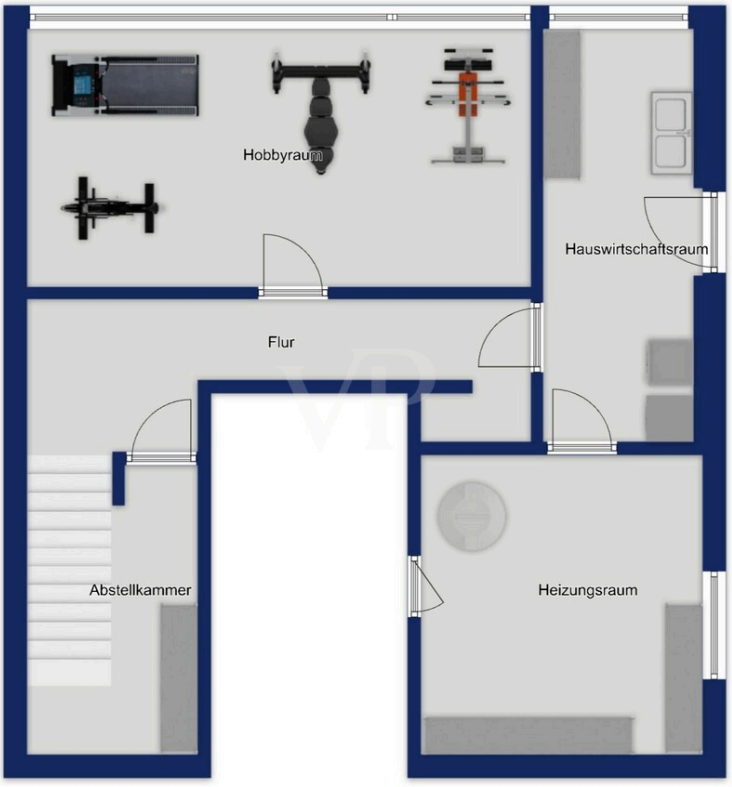
Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und eine besondere Naturlage suchen. In privilegierter Hanglage, auf einem ca. 1.275 m² großen Grundstück, eröffnet sich aus nahezu jedem Raum ein unverbaubarer Blick in den Wiesengrund. Die Immobilie bietet eine Wohnatmosphäre, die man in dieser Form nur selten findet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich. Aufgrund der Hanglage führt der Weg über eine Treppe ein Geschoss hinab in den großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereich. Genau dort entfaltet das Haus seine besondere Wirkung: ein offener Wohnbereich mit ca. 63 m², raumhohen Fenstern, seitlicher Komplettverglasung und beeindruckendem Blick ins Grüne.

Der von zwei Seiten sichtbare Kamin bildet eine stilvolle Trennung zwischen Wohnbereich und Bibliothek und sorgt zugleich für eine warme, elegante Atmosphäre. Die Architektur öffnet sich hier bewusst zur Natur und schafft ein Raumgefühl, das Weite, Ruhe und Privatsphäre auf besondere Weise verbindet.

Direkt angrenzend befindet sich die ca. 45 m² große, helle Küche mit zentraler Kochinsel und ausreichend Platz für eine eigene Essecke. Von hier gelangen Sie direkt auf die ca. 42 m² große Süd-West-Terrasse mit Blick ins Grüne. Besonders spannend: Die Küche wurde im Bereich des ehemaligen Schwimmbads eingebaut.

Die großzügige Süd-West-Terrasse erweitert den Wohn- und Küchenbereich nach draußen und bietet einen beeindruckenden Blick in die angrenzende Natur. Der Garten fügt sich harmonisch in die Hanglage ein und geht optisch nahezu nahtlos in den Wiesengrund über.

Der private Schlafbereich überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer, Ankleidenische, Bad en Suite und direktem Zugang zu einer weiteren, ca. 23 m² großen überdachten Terrasse. Auch hier steht der freie Blick ins Grüne im Mittelpunkt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 60 m² große 2-Zimmer-Einliegerwohnung auf einer Ebene. Diese wurde 2024 vollständig saniert und verfügt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sie eignet sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice, Personal oder eine spätere separate Nutzung. Früher war dieser Bereich mit dem Haupthaus verbunden; eine erneute Öffnung ist grundsätzlich möglich. Die Einliegerwohnung ist aktuell vermietet, das Mietverhältnis wurde jedoch bereits zum Jahresende gekündigt. Der Zutritt ist derzeit nicht möglich, weshalb sie aktuell nicht im Grundriss dargestellt ist.

Auch technisch wurde das Haus in wesentlichen Bereichen weiterentwickelt: Das Dach wurde vor 2007 von den Vorbesitzern erneuert, Heizung, Bäder und Bodenbeläge folgten 2011. Solar unterstützt die Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung ist in weiten Teilen des Hauses vorhanden, ausgenommen ist der ehemalige Schwimmbadbereich. Das Haupthaus wird über eine Ölheizung beheizt, die Elektrik ist teilweise erneuert. Das Gäste-WC wird derzeit erneuert.

Abgerundet wird dieses einmalige Objekt durch eine Doppelgarage mit einem hochwertigem Epoxidhart-Bodenbeschichtung und zwei zusätzliche Außenstellplätze. Selbst die Garage verfügt über Fenster mit Blick in den Wiesengrund.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen: einmalige Lage, außergewöhnlicher Blick, großzügige Architektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Immobilie, die man nicht beliebig wiederfindet – und damit eine einmalige Chance in dieser Lage.

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Ausstattung und Details

- Unverbaubarer Blick in den Wiesengrund in privilegierter Hanglage
- Fast aus jedem Zimmer Blick ins Grüne
- Raumhohe Fenster und seitliche Komplettverglasung im Wohnbereich
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 63 m² Wohnbereich und ca. 45 m² Küche
- Moderne Küche mit Kochinsel im Bereich des ehemaligen Schwimmbads
- Kamin von zwei Seiten sichtbar als elegantes Wohnhighlight
- Schlafzimmer mit Ankleidenische, Bad en Suite und überdachter Terrasse mit Blick ins Grüne
- Ca. 60 m² große 2-Zimmer-Einliegerwohnung auf einer Ebene, 2024 komplett saniert
- Doppelgarage mit hochwertigem Epoxidhart-Bodenbeschichtung und plus zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Alles zum Standort

Tuchenbach besticht als idyllische Vorortgemeinde westlich von Nürnberg durch ihre ruhige Atmosphäre und eine harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Metropolregion Fürth/Nürnberg. Mit einer überschaubaren Einwohnerzahl und geringer Verkehrsdichte bietet die Gemeinde ein besonders familienfreundliches Umfeld, das Privatsphäre und Sicherheit in den Vordergrund stellt. Die stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnstandorts für Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause in einer entspannten Umgebung legen und dennoch die Vorteile einer nahegelegenen Großstadt nutzen möchten.

Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine überschaubare, aber liebevoll gepflegte Infrastruktur aus, die besonders Familien anspricht, die ein naturnahes und zugleich sicheres Umfeld suchen. Die ruhigen Wohnstraßen und großzügigen Grünflächen schaffen Raum für gemeinschaftliches Miteinander und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Hier finden Kinder einen geschützten Rahmen zum Aufwachsen, während Eltern die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten zum aktiven Familienleben ein: Spielplätze sind bereits in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen und dem Tennis Club Tuchenbach, die nur etwa 15 Gehminuten entfernt liegen und vielfältige Bewegungsangebote bereithalten. Für die Bildung der Jüngsten sorgen mehrere Kindertagesstätten, wie die „Hand in Hand"-KiTa, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Grundschulen und weiterführende Schulen in Veitsbronn und Herzogenaurach sind in angenehmer Entfernung und gut mit dem Bus erreichbar, wobei die Bushaltestellen „Abzw. Obermichelbach" und „Gemeindeamt" in sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken, die in acht bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert eine zuverlässige Gesundheitsversorgung für die ganze Familie. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Familienausflügen einladen und fußläufig oder mit kurzen Fahrten erreichbar sind.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Tuchenbach eine ideale Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und praktischer Infrastruktur. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen Umfeld auf, das Geborgenheit und Lebensfreude in den Mittelpunkt stellt.

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26369039 - 90587 Tuchenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com