

Exposé

Einfamilienhaus in Dachsbach

PROVISIONSFREI! EFH mit großem Pool, Garagen und unverbautem 180° Blick ins Aischtal – Erstbezug '23



Objekt-Nr. OM-413822

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

91462 Dachsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	969,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus mit Erstbezug im Jahr 2023 besitzt eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumplanung. In einer gemütlichen, naturnahen Lage mit unverbaubarem Weitblick ins schöne Aischtal bietet das Haus auf zwei Etagen großzügige Wohnflächen.

Im Erdgeschoss zeigt sich der offene Wohn- u. Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Ein vorhandener Steingrill und ein neuer ovaler Pool (7 x 3,5 x 1,5 m, Baujahr 2024/25) schaffen eine ideale Atmosphäre für legere Stunden im Freien. Die hochwertige "Wet & Dry Kitchen" sowie ein zusätzlicher Küchenbereich hinten mit erweiterter Arbeitsfläche lassen keine Wünsche offen. Ein Hauswirtschafts- u. Technikraum, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss vollumfänglich.

Das Obergeschoss bietet 5 Zimmer, welche sich aufteilen in ein großflächiges Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche, Partnerdoppelbadewanne und gehobenen Badmöbeln sowie ein weiteres Zimmer, das zusätzlich als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hochwertiges Eichenparkett, großformatige moderne Fliesen und modische Türen unterstreichen die Qualität der Ausstattung.

Über eine Auszugstreppe kommt man auf den Dachboden, vorhanden über die gesamte Hausfläche, wo sich genug Stauraum für die nicht täglichen Dinge wie Koffer, Ski, etc. befindet.

Zusätzliche Highlights sind der ca. 16 m² große Balkon mit elektrischer Markise und herrlichem Weitblick, eine Beamervorrichtung im Wohnzimmer für private Kinoabende sowie dreifach verglaste, einbruchhemmende Fenster mit abschließbaren Griffen und integrierten Fliegengittern. Elektrische Rollläden an fast allen Fenstern und eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Eine moderne Luft-Wärmepumpe von Stiebel Eltron, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, eine Kaminvorbereitung mit Druckwächter, ein Glasfaseranschluss sowie eine vorbereitete Wallbox-Installation erfüllen alle Ansprüche. Die großzügige Doppelgarage mit einem zusätzlichen ca. 9qm großen Nebenraum für Fahrräder etc., sowie zwei zusätzlichen Außenstellplätzen runden das Angebot ab.

- * Doppelgarage mit Nebenraum & Außenstellplätzen
- * Balkon (4x4m) mit traumhafter Weitsicht & elektrischer Markise
- * privater Ovalpool (7 m x 3,5 x 1,5 Meter, Baujahr 2024/25)
- * Überdachte Terrasse mit fest installiertem Steingrill
- * Fenster mit Dreifachverglasung & Einbruchschutz
- * Integrierte Fliegengitter sowie eine moderne Gegensprechanlage mit Kamera sorgen für ein rundum geschütztes Zuhause
- * moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage sorgt für energieeffizientes und angenehmes Raumklima - auch vorbereitet für den Anschluss eines Kamins mit Druckwächter
- * Komfortable Fußbodenheizung
- * Elektrische Rollläden in fast allen Räumen
- * Hochwertige Innenausstattung
- Echtholz-Eichenparkett im Obergeschoss

- Großformatige Fliesen (60 x 60 cm) im Erdgeschoss
- Exklusive Badezimmergestaltung mit 120 x 60 cm Fliesen, hochwertigen Möbeln, Regendusche, Partnerbadewanne & Handtuchheizkörper
- * Exklusive Innentüren
- * Design-Küche "Wet & Dry Kitchen"

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor, mit einer Gültigkeit bis 1.4.2031.

Der Endenergiebedarf beträgt 17,4 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom (Premium Luftwärmepumpe mit Inneneinheit von Stiebel Eltron mit Garantieverlängerung bis 2028)

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Es handelt sich bei diesem Haus im EG um einen schwimmenden Glatthaar Keller in voll massiver Ausführung, das OG ist ein Fertighaus der Firma Hanse Haus.

Lage

Willkommen in Rauschenberg, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Dachsbach im Herzen Mittelfrankens. Gelegen im landschaftlich reizvollen Aischgrund, vereint dieser Wohnort das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe und Erholung inmitten der Natur bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die wirtschaftlich starken Städte der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

I. Naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität

Rauschenberg liegt eingebettet in eine idyllische Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern - ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger, Radfahrer oder Familien, die ein ruhiges, sicheres und naturnahes Umfeld suchen.

II. Optimale Nahversorgung in Dachsbach

Nur rund 2 km entfernt liegt das Gemeindezentrum Dachsbach, das sämtliche wichtige Einrichtungen für den Alltag bereithält:

Bildung & Betreuung:

Dachsbach verfügt über eine moderne Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten sowie eine Grundschule.

Gesundheitliche Versorgung:

Eine Hausarztpraxis sowie nahegelegene Apotheken stellen die medizinische Grundversorgung sicher. Weitere Fachärzte und ein Krankenhaus finden sich in Neustadt a.d.Aisch.

Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen:

Im Nachbarort befinden sich ein Supermarkt, Bäcker, Metzger, eine Tankstelle sowie verschiedene Dienstleister wie Friseur und Bankfiliale.

III. Verkehrsanbindung - zentral, aber ruhig gelegen

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist Rauschenberg verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Die zentrale Lage im Städtedreieck Neustadt a.d.Aisch - Höchststadt a.d.Aisch - Herzogenaurach ermöglicht kurze Wege zu Arbeit, Bildung und Freizeitangeboten.

Entfernungen zu relevanten Städten und Zentren:

Neustadt an der Aisch (Landkreisstadt mit weiterführenden Schulen, Klinik, Einkaufszentrum): ca. 15 Minuten mit dem Auto

Höchststadt an der Aisch (A3-Anbindung, Gewerbe, Einzelhandel): ca. 20 Minuten mit dem Auto

Herzogenaurach (Sitz großer Arbeitgeber wie Adidas, Puma, Schaeffler):

ca. 25 Minuten

Erlangen (Universitätsstadt, Siemens-Campus, Klinikum, FAU): ca. 30 Minuten

Fürth (Innenstadt, Südstadtklinik, Stadttheater): ca. 35 Minuten

Nürnberg Innenstadt (Wirtschaftszentrum, Flughafen, HBF): ca. 40 Minuten

Die Anbindung an die Autobahn A3 (über Höchststadt-Ost oder Erlangen-West) ist schnell erreichbar und sichert eine zügige Verbindung sowohl in Richtung Würzburg/Frankfurt als auch nach Nürnberg/Regensburg. Öffentliche Busverbindungen sind vorhanden, ebenso Bahnhöfe in den nahegelegenen Städten

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Haustürbereich



Eingangsbereich/ Vorplatz

Exposé - Galerie



Ausblick Gartenbereich



Poolbereich



Pool

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Abendstimmung



Diele

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Galerie / Treppenaufgang



Ankleidezimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Kinderzimmer



Büro/ Schlafz. Zug. zum Balkon

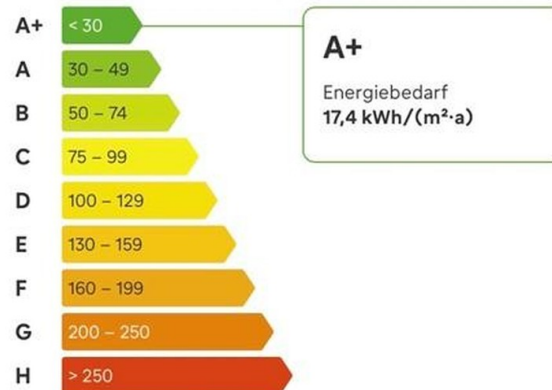
Exposé - Galerie



Balkon mit Fernblick

Energieausweis

Sehr Energieeffizient – Niedrige Kosten



Nicht Energieeffizient – Höhere Kosten

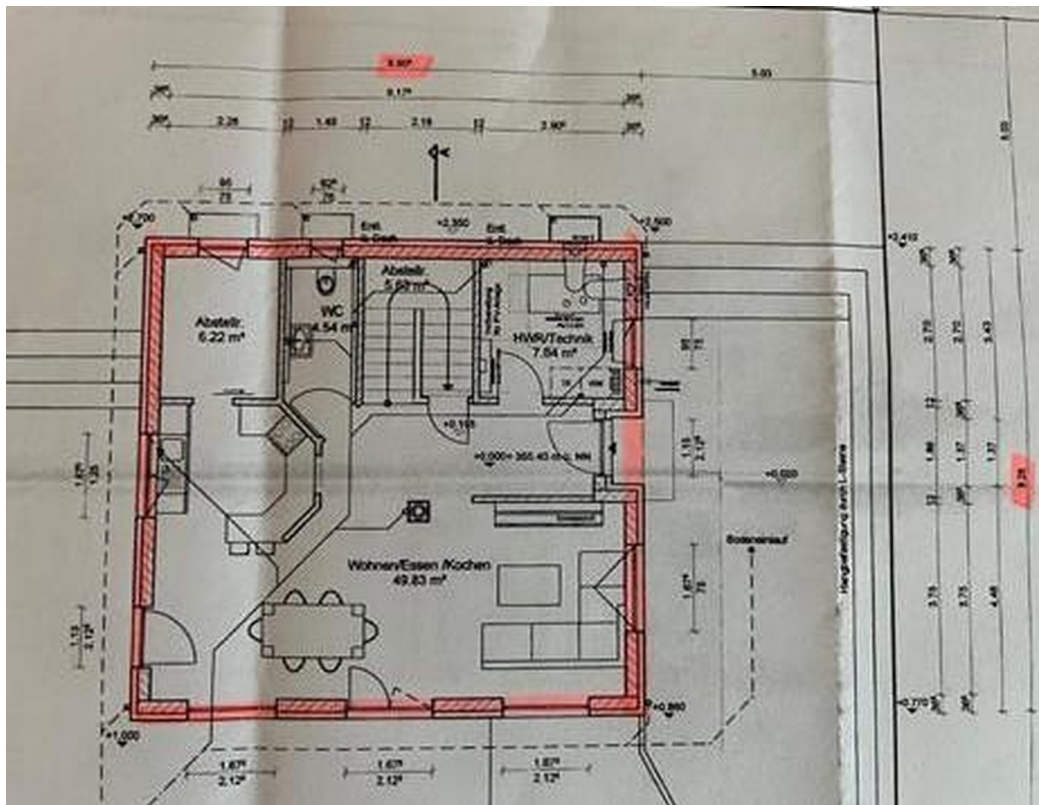
 **Energieausweistyp**
Bedarfsausweis

 **Gültigkeit**
bis 01.04.2031

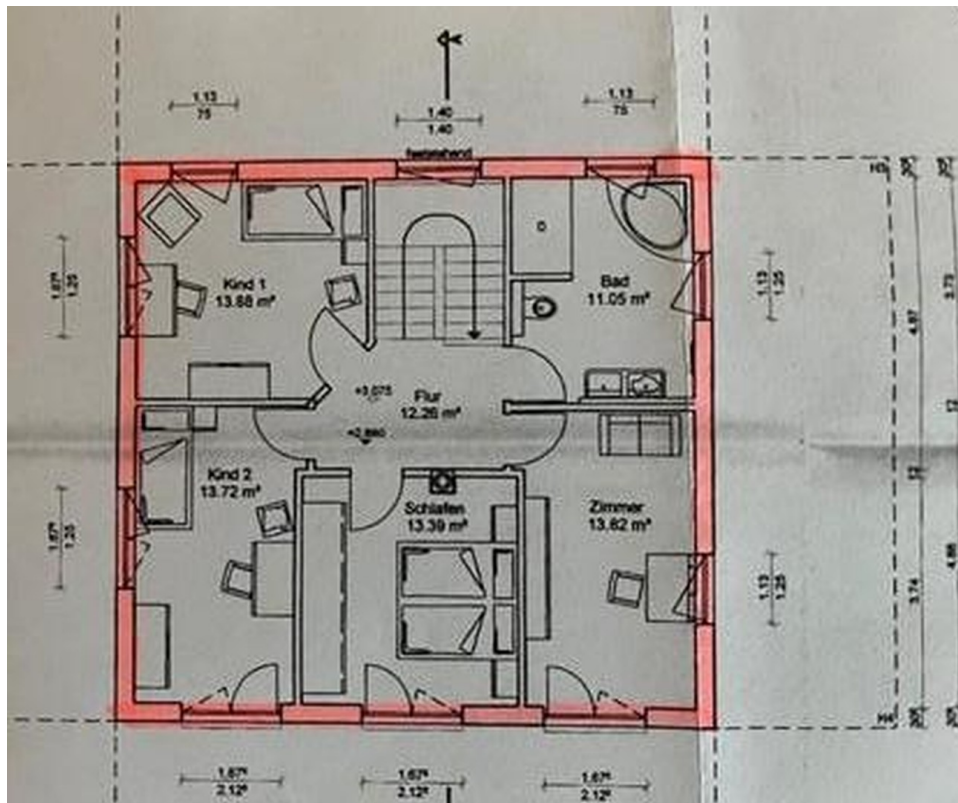
 **Baujahr (lt. Energieausweis)**
2021

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG