

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Großenseebach

### Helle 2-Zimmer Dachgeschosswohnung in Großenseebach mit großem Balkon - **BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN**



Objekt-Nr. **OM-416535**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Zühlke

Am Bach 15  
91091 Großenseebach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	34,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Großenseebach. Die Wohnung verfügt über einen großen und voll überdachten Balkon mit Markise, der zum Entspannen einlädt, sowie eine ausgestattete Küche, die allerdings ein bisschen in die Jahre gekommen ist. Ein Keller mit ca. 20qm Nutzfläche bietet zusätzlichen Stauraum. Im Haus befindet sich darüber ein separater Waschkeller und Trockenraum. Die Wohnung wird ab dem 31.01.2026 verfügbar sein. Die Innenausstattung ist normal und teilweise renovierungsbedürftig (Teppichböden). Mit Zustimmung der anderen Eigentümer, würde ein Dachboden zum Ausbau zur Verfügung stehen.

## Ausstattung

Die vorhandene Einbauküche bietet eine solide Grundausstattung mit Kühl-/Gefrierkombination, Backofen und Cerankochfeld. Sie ist vollständig funktionsfähig und gepflegt, weist jedoch altersbedingte Gebrauchsspuren auf und entspricht nicht mehr den heutigen technischen Standards.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Großenseebach, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Das Haus liegt in einer wenig befahrenen Seitenstraße („Am Bach“) mit angenehmer Nachbarschaft und viel Grün in der Umgebung. Durch die Nähe zu Wiesen, Spazierwegen und dem namensgebenden Bach bietet die Lage einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Dennoch ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie verschiedene Freizeitangebote sind im Ort oder im nahegelegenen Weisendorf schnell erreichbar. Die Anbindung an die Städte Erlangen, Herzogenaurach und Höchstadt ist durch kurze Wege zur A3 sowie zur B470 ideal – perfekt für Pendler und alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Die Lage „Am Bach 15“ verbindet naturnahes Wohnen mit praktischer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen – ein attraktiver Standort für Familien, Paare und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohn- / Essbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Eingang

# Exposé - Galerie



Weg zum Eingang