

# Exposé

## Wohnung in Mühlstetten Röttenbach

**Freie ETW Nähe Brombachsee \* ohne Provision \* KfW40+  
\* PV \* Wärmepumpe \* Aufzug \* Balkon \* TG**



Objekt-Nr. OM-418039

### Wohnung

Verkauf: **517.000 €**

Meisenweg 8  
91187 Mühlstetten Röttenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	3,50	Etage	1. OG
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	13.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GERINGE HEIZKOSTEN:

Sie wünschen eine nachhaltige und zukunftsorientierte Immobilie mit Photovoltaik und Batteriespeicher für niedrige Nebenkosten? Auch Sie haben kein Interesse an einer Öl- oder Gasheizung? Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum provisionsfreien Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung inklusive einer Einbauküche.

Zu dieser Wohnung gehören:

1x Tiefgaragenstellplatz

2x Außenstellplätze

1x Kellerabteil

### BIS INS LETZTE DETAIL HOCHWERTIG GEPLANT:

Diese Wohneinheit erfüllt unterschiedlichste Bedürfnisse und Wünsche. Die moderne Architektur bietet diese durchdachte 3,5-Zimmer-Wohnung. Ein Master-Bath-Room mit einer freistehenden Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-Duschbad runden die gute Raumaufteilung ab. Die Gesamtwohnfläche dieser Wohneinheit beträgt ca. 103 m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen im Inneren für ein Maximum an natürlichem Licht.

### GEHOBEN BIS LUXURIÖS:

Diese Wohnung wurde äußerst detailverliebt und hochwertig, u. a. mit einer Fußbodenheizung, edlen Parkettboden im XL-Format, großformatigen Fliesen, Videosprechanlage, regelbarer Raumbelüftung, hochwertiger Badezimmereinrichtung und Glasfaser-Internet, ausgestattet.

### AUSSTATTUNG:

Die Summe aus hochwertiger Ausstattung, NOLTE-Markeneinbauküche, ökologischer Bauweise, modernste Haustechnik sowie die Lage, sind nur einige Merkmale, die diese Wohnung auszeichnet. Die Wohnung ist barrierefrei über einen Lift erreichbar. Sie verfügt über einen großzügigen Balkon mit elektrischer Sonnenmarkise. Ebenfalls befindet sich in dieser Wohnung ein Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

### ALLGEMEIN:

Das exklusive Wohnhaus besteht aus 11 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen sowie weiteren 12 Außenstellplätzen und wird seit 2023 bewohnt.

### GERINGE ENERGIEKOSTEN DURCH PV-ANLAGE:

Auf dem sonnigen Grundstück wurde dieses mehrgeschossige Wohngebäude in ökologischer Holzbauweise als Effizienzhaus-40-PLUS errichtet. Die nachhaltige und wirtschaftliche Wärmepumpentechnologie sorgt für die primäre Energieversorgung des Gebäudes (Heizung und Warmwasser). Das Besondere daran ist, dass die am Dach aufgeständerte PV-Anlage mit einer Leistung von knapp 30 kW maßgeblich zur Energieunterstützung beiträgt. Hohe Heiz- und Nebenkosten müssen die Bewohner dieser Immobilie zukünftig nicht fürchten. Als Speichermedium für den gewonnenen Sonnenstrom wurde zusätzlich ein 12 kW-Energiespeicher installiert. Der nicht genutzte PV-Strom wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist und durch den Energieversorger rückvergütet.

### MIT FRISCHER LUFT GESÜNDER LEBEN:

Das gilt besonders für das eigene Zuhause. Die installierte Wohnraumlüftung sichert den erforderlichen Mindestluftwechsel. Zugfreie Raumluft beugt Erkältungen vor und ist gut für die Gesundheit. Die Wohnraumlüftungsanlage garantiert ein gesundes und spürbar angenehmes Wohnklima. Ideal für Allergiker.

## Ausstattung

Energiesparendes Effizienzhaus-40-PLUS A+ mit nur 5,20kWh Energieverbrauch

Luftwärmepumpentechnologie mit Photovoltaik (30kW) und Batteriespeicher (12 kW) sorgen für geringe Nebenkosten sowie Rückerstattung durch Einspeisevergütung

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Gäste-WC mit integrierter WC-Dusche sowie einer bodenebenen Dusche

Elternduschbad mit Badewanne und einem weiteren WC mit integrierter WC-Dusche

Balkon/Terrasse mit Blick in die Natur

Personenaufzug

Videosprechanlage (Apple/Android/IOS)

Moderne Netzwerkverteilerkästen mit CAT7 Verkabelung in den Räumen

1x Tiefgaragenstellplatz (zusätzlich 13.000,00 EUR)

2x Außenstellplatz (zusätzlich jeweils 7.000,00 EUR)

NOLTE-Einbauküche (zusätzlich 15.000,00 EUR)

Hochwertiger Parkett Landhausdiele XL-Format

Großformatige Wand- und Bodenfliesen

Elektrische Rollos + Raffstoren + Sonnenmarkise

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Hierbei handelt es sich um einen Privatverkauf ohne Käuferprovision. Die Vermittlung erfolgt im Auftrag.

Die Eigentümer haben die Wohnung direkt vom Bauträger erworben und selbst nicht bezogen. Im Rahmen der Vorbereitung auf den Einzug wurden durch eine Fachfirma hochwertige Struktur- und Mustertapeten angebracht sowie beide Toiletten mit WCs mit Duschfunktion ausgestattet. Aufgrund geänderter Interessen erfolgte kein Einzug. Die Wohnung wird unbewohnt (ggfls. mit neuen Möbeln) veräußert.

Der Verkauf erfolgt OHNE zusätzliche Käuferprovision.

### KAUFPREIS:

Der Gesamtkaufpreis der Wohnung, inkl. 2x Außenstellplätze, inkl. 1x Tiefgaragenstellplatz, inkl. Einbauküche, beträgt: 559.000,00 EUR

## Lage

„Wohnen wo andere Urlaub machen“ - Nähe Brombachsee / Fränkisches Seenland.

Das Wohnhaus befindet sich in einem attraktiven Neubaugebiet mit umliegenden Einfamilienhäusern in ruhiger Waldrandlage von Mühlstetten (Meisenweg 8, 91187 Röttenbach).

Die Gemeinde Mühlstetten hat mit einem breit gefächerten Vereinsleben und zahlreichen Freizeitangeboten einiges zu bieten.

Herrlich in die Landschaft eingebunden und trotzdem mit einer sehr guten Verkehrsanbindung an die Schnellstraße B2 Nürnberg/Augsburg und der Autobahn A9 Allersberg/Nürnberg/München, erreichen Sie die Metropolstadt Nürnberg mit dem PKW in ca. 25 Minuten.

Das Wohnhaus befindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Mühlstetten. Dieser befindet sich auf der Hauptstrecke Nürnberg/München/Augsburg. Aufgrund dieser optimalen Anbindung erreichen Sie mit der Regionalbahn in ca. 30 Minuten den Hauptbahnhof Nürnberg. Ferner sind viele verschiedene Bushaltestellen der Linien 629, 634 und 684 im Ort eingerichtet.

Die ruhige Lage bietet den Bewohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Das fränkische Seenland ist bekannt für ein breites Angebot für Sportbegeisterte.

In Röttenbach-Mühlstetten finden Sie die Kita St. Marin, das HAUS für KINDER (Kindergarten und Kindergruppe), eine Grundschule und eine Volkshochschule.

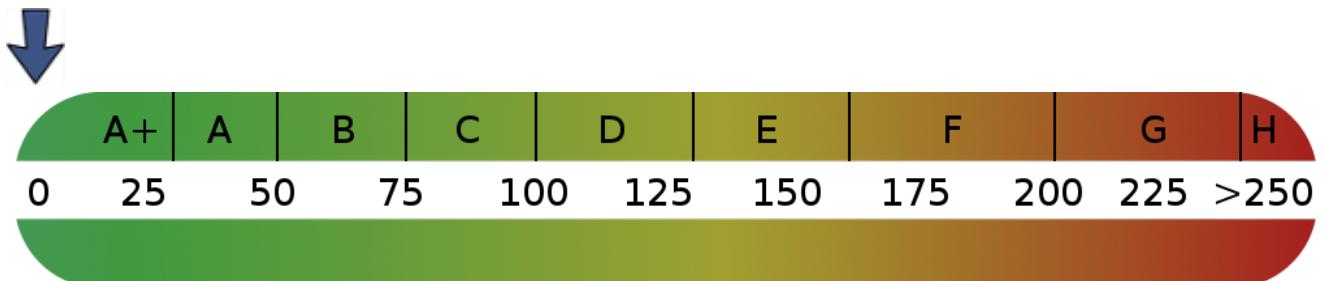
Für das kulinarische Interesse bietet der Ort zahlreiche Restaurants.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	5,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie

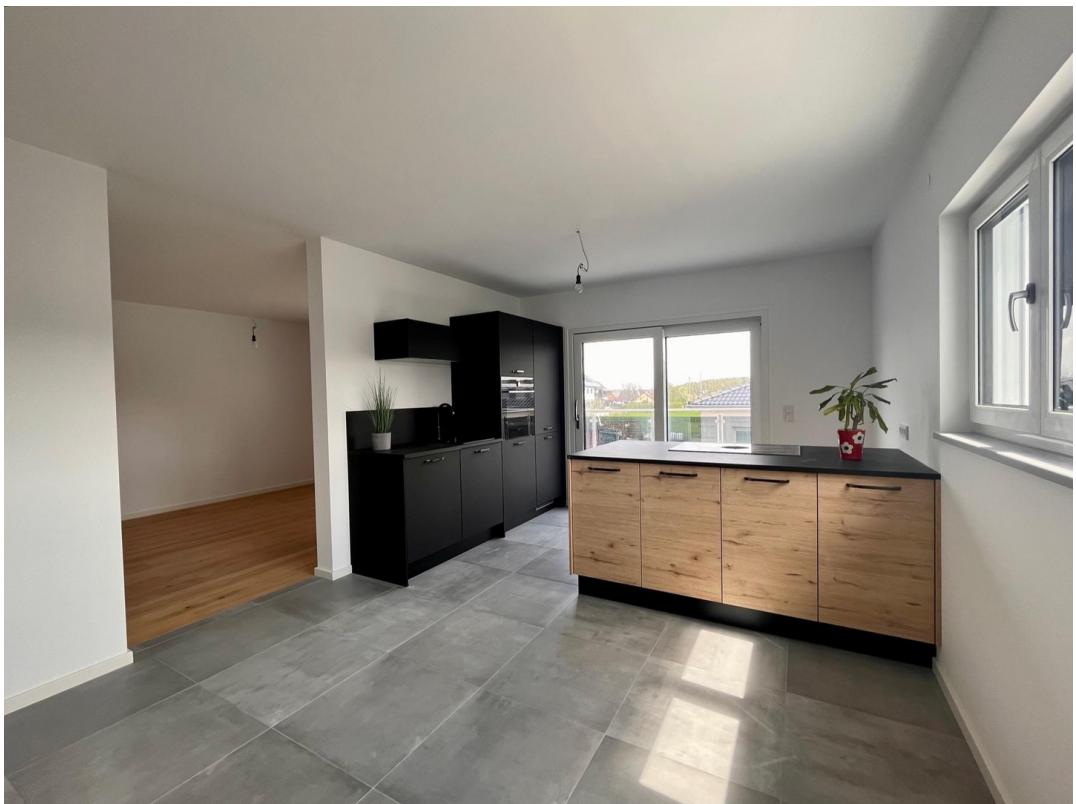


Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Duschbad aktuell



Duschbad aktuell

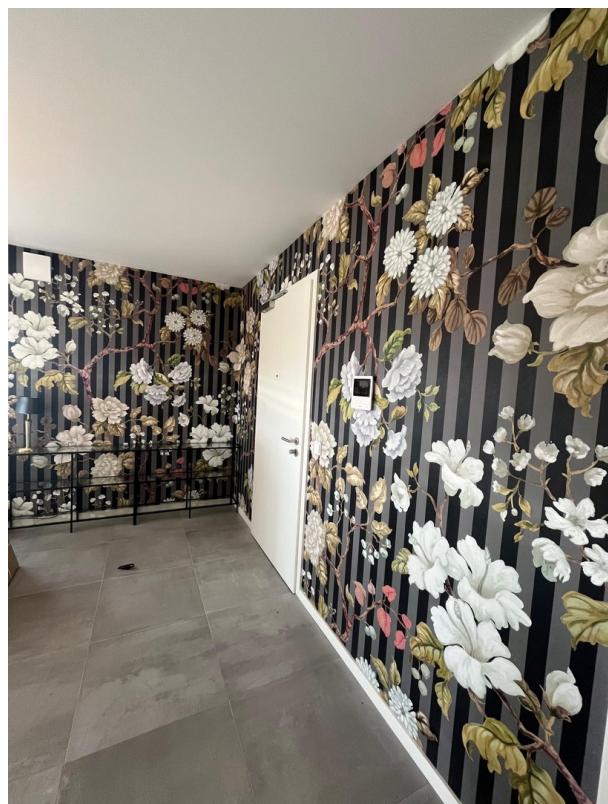


Duschbad aktuell

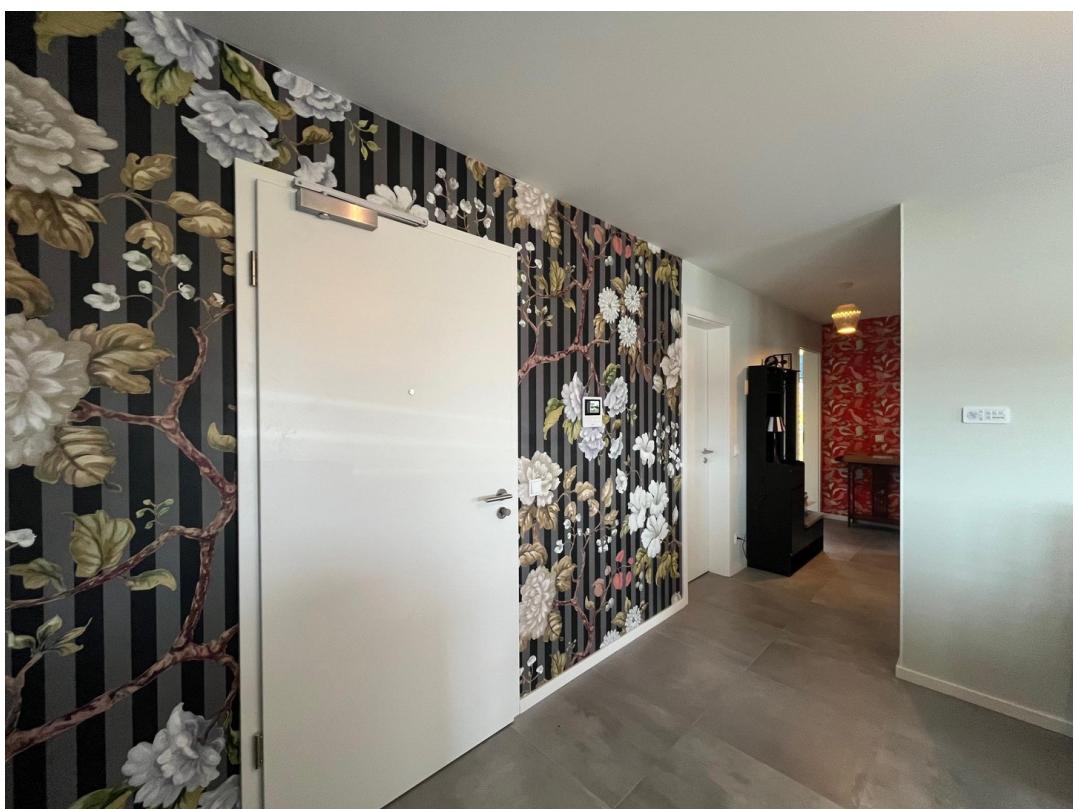
# Exposé - Galerie



Duschbad aktuell



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer

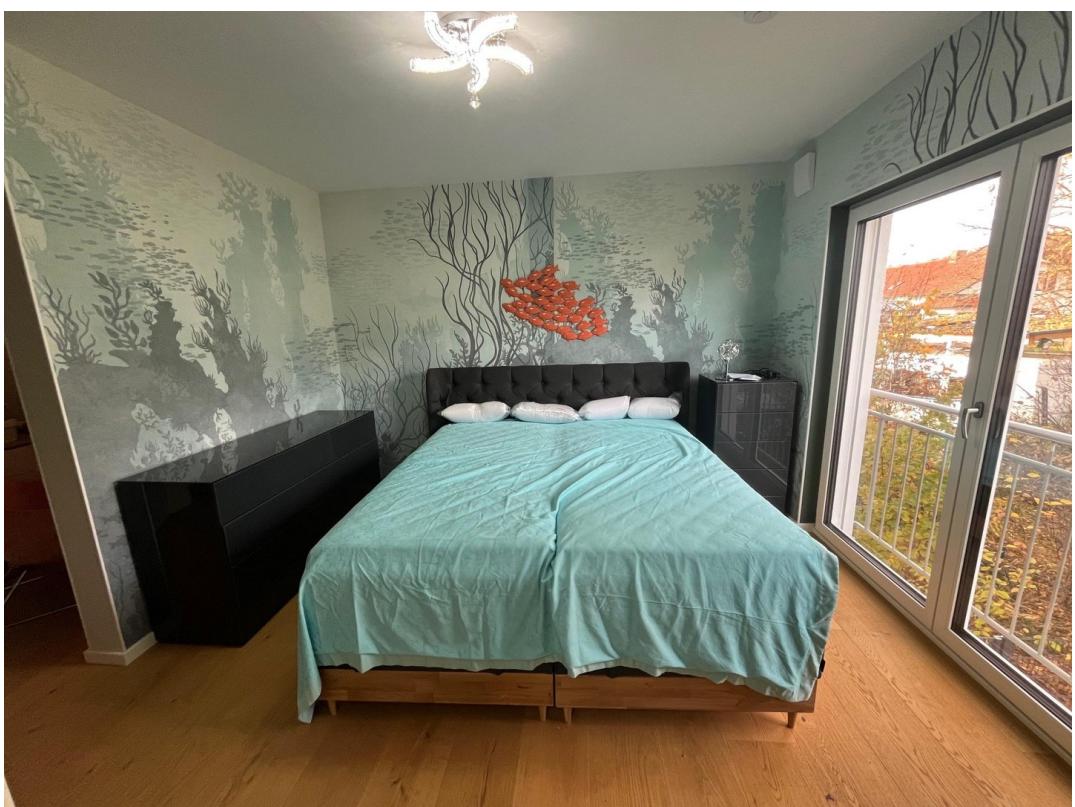


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

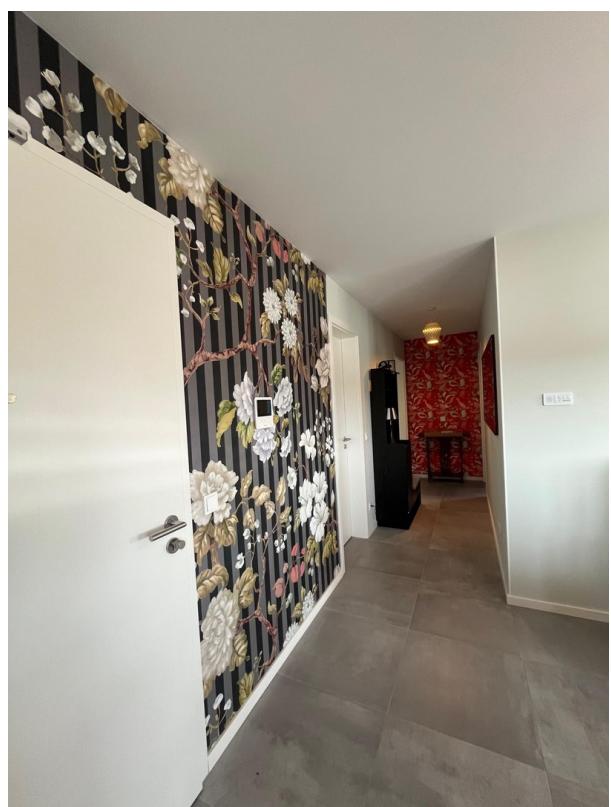
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

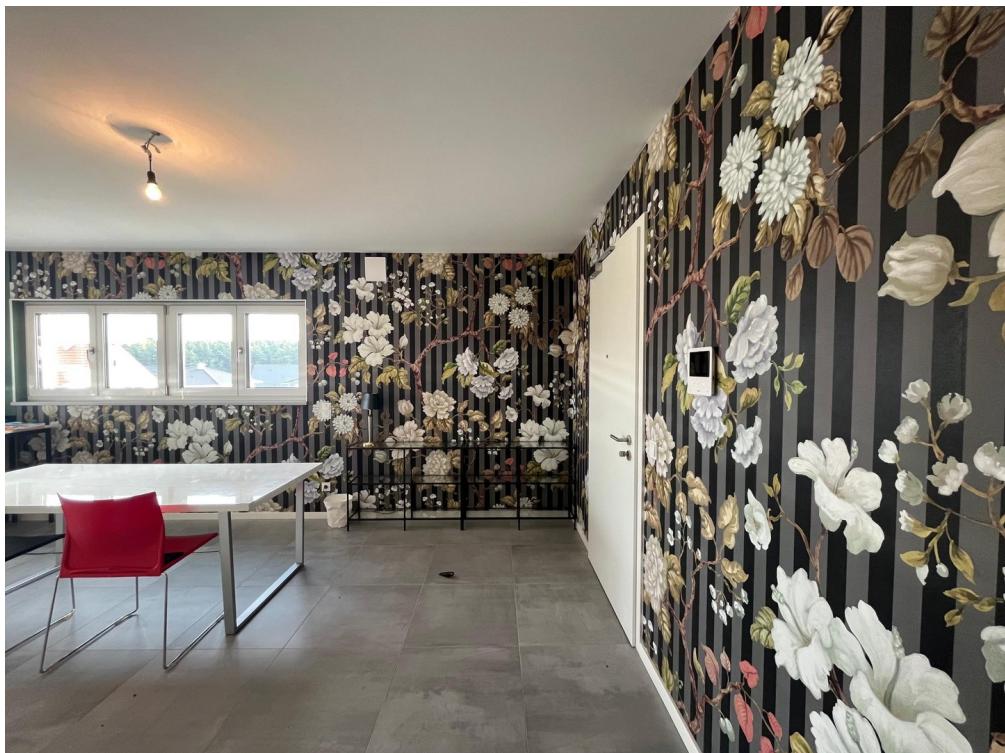


Kinderzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie

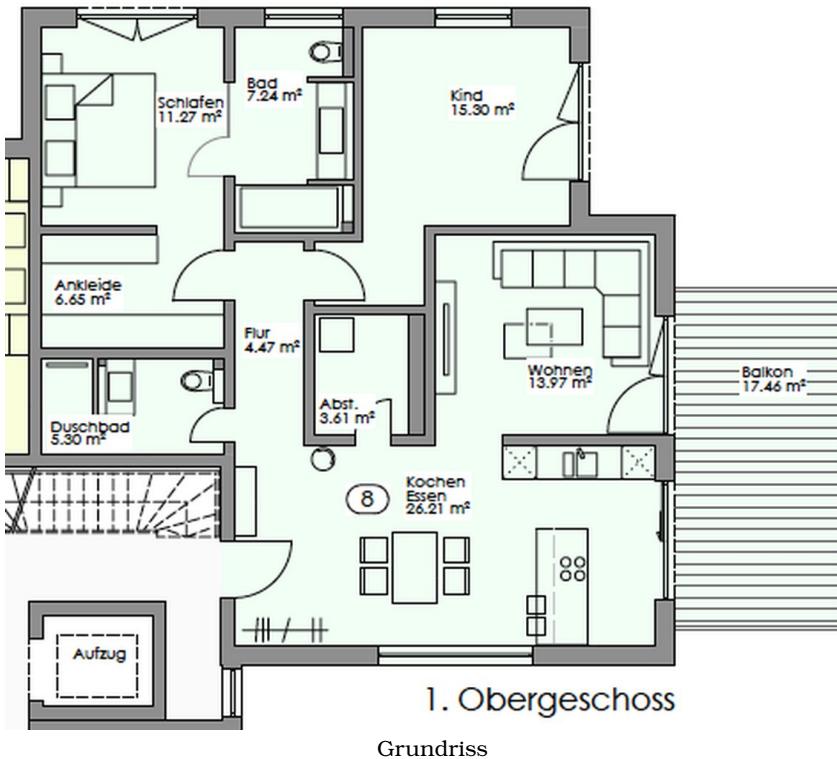


Außenansicht



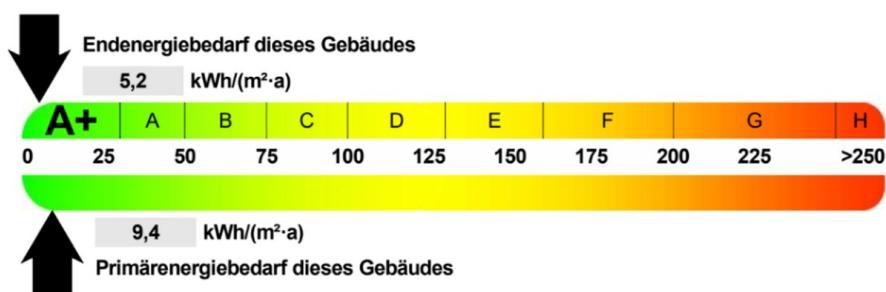
Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 3,3 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 9,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 41,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T$

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

5,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis