

Exposé

Wohnung in Mühlstetten Röttenbach

**Provisionsfreie ETW mit Garten und Balkon * KfW 40
PV+Batterie * hochwertig * EBK * Bahnhofsnähe ***



Objekt-Nr. OM-418651

Wohnung

Verkauf: **499.900 €**

Meisenweg 8
91187 Mühlstetten Röttenbach
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|--------------------|-------------|----------------|
| Baujahr | 2023 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 111,00 m² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 2 |
| Preis Garage/Stellpl. | 14.000 € | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 349 € | | |

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 im Erdgeschoss inklusive einer Einbauküche, Gartenanteil uvm.

Zu dieser Wohnung gehören:

2x Außenstellplätze

1x Kellerabteil

BIS INS LETZTE DETAIL HOCHWERTIG GEPLANT:

Diese Wohneinheit erfüllt unterschiedlichste Bedürfnisse und Wünsche. Die moderne Architektur bietet diese durchdachte 3-Zimmer-Wohnung. Die Gesamtwohnfläche dieser Wohneinheit beträgt ca. 111 m². 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 Waschtisch

Duschbadezimmer mit Waschtisch

Balkon/Terrasse mit Blick in die Natur

Personenaufzug

Videosprechanlage (Apple/Android/IOS)

Moderne Netzwerkverteilerkästen mit CAT7 Verkabelung in den Räumen

2x Außenstellplatz (zusätzlich jeweils 9.000,- EUR)

NOLTE-Einbauküche (zusätzlich 15.819,- EUR)

Hochwertiger Parkett Landhausdiele XL-Format

Großformatige Wand- und Bodenfliesen

Elektrische Rollos + Raffstoren

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Hierbei handelt es sich um einen Verkauf ohne Käuferprovision.

Die Wohnung ist aktuell für 1.400,- EURO (kalt) vermietet. Eine Mieterhöhung gab es noch nicht und wäre ab sofort möglich. Die Wohnung kann nach Absprache selbst bezogen werden.

Der Verkauf erfolgt OHNE zusätzliche Käuferprovision.

KAUFPREIS:

Der Gesamtkaufpreis der Wohnung, inkl. 2x Außenstellplätze, inkl. 1x Tiefgaragenstellplatz, inkl. Einbauküche, beträgt: 531.719,- 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 Metropolestadt 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 Kindergrippe), 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/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur

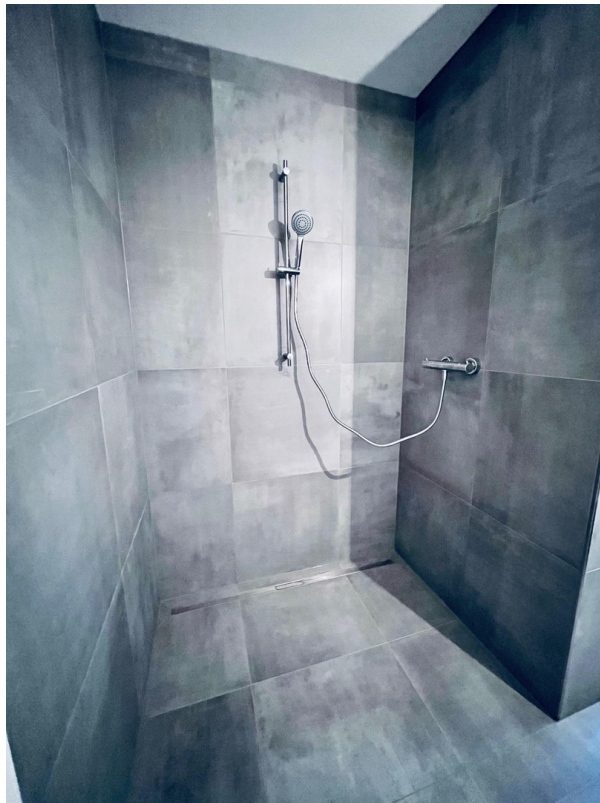


Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnraum



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus

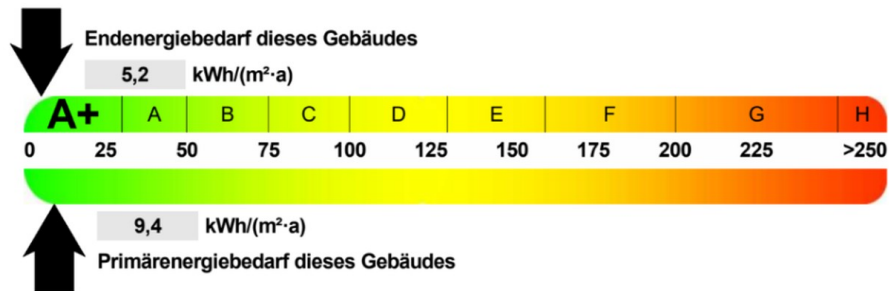


Eingang

Exposé - Grundrisse

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 3,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **9,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert **41,6** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,22** W/(m²·K) Anforderungswert **0,40** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

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

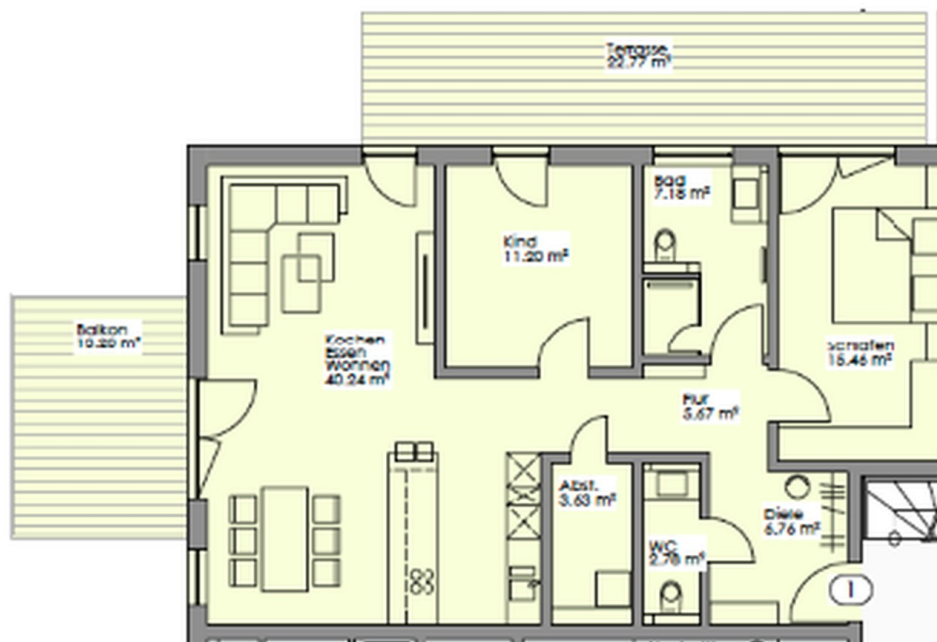
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

5,2 kWh/(m²·a)

Energieausweis



Grundriss Wohnung 1 EG