

# Exposé

## Wohnung in Seukendorf

**ohne Makler Provision - Großzügige 4,5 Zimmer  
Wohnung mit Sonnenbalkon - Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-420289

### Wohnung

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Tanja Mandel  
Telefon: 0176 44432068

90556 Seukendorf  
Bayern  
Deutschland

|               |                    |              |                     |
|---------------|--------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 2025               | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 4,50               | Schlafzimmer | 3                   |
| Wohnfläche    | 103,13 m²          | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Etage        | 1. OG               |
| Hausgeld mtl. | 250 €              | Stellplätze  | 2                   |
| Übernahme     | sofort             | Heizung      | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 4,5-Zimmer Wohnung befindet sich im sehr beliebten Ortsteil Seukendorf Nähe zu Fürth und Erlangen. Die ca. 103,13 m<sup>2</sup> große Wohnung, welche sich auf 4,5 Großzügige Zimmer verteilt, überzeugt mit ihrem gut durchdachten und lichtdurchfluteten Grundriss. Der große Sonnenbalkon verleiht der Wohnung einen besonderen Wohlfühlcharakter und schafft einen schönen Rückzugsort im Freien. Durch die neue Energieeffiziente Testsieger Viessmann Wärmepumpe Vitocal 250-A, der neuen Elektrik, den neuen Wasserleitungen, der kompletten Badsanierung, der Fußbodenheizung sowie der 3-fach verglasten Fenster sind Sie für die Zukunft mit dieser Wohnung dank Energieeffizient A bestens gerüstet.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser Immobilie sichern Sie sich nicht nur eine Einsparung von ca. 20.468 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie direkt vom Eigentümer kaufen – Sie profitieren zudem von einem attraktiven Hausgeld aktuell von nur ca. 250 € monatlich. Zusätzlich erhalten Sie 5 Jahre Gewährleistung auf die sanierten Gewerke.

Die sehr durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 4,5-Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Ein Highlight bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon, welche an gemütlichen Tagen zum Grillen und Relaxen einlädt. Der Offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine moderne Kochinsel, einen Esstisch und Ihrer gemütlichen Sofalandschaft. (Eine TV-Wandhalterung kann organisiert und angebracht werden, sprechen Sie uns gerne darauf an)

Auch das Tageslichtbad ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die begehbare Dusche im hocheleganten Design, das Waschbecken mit Hochglanzunterschrank, der LED-Spiegel mit Anti-Beschlag Funktion und die Badewanne runden das Badezimmer stilvoll ab.

Ebenso verfügt die Wohnung über ein modernes Gäste-WC sowie einen großzügigen Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung.

Ein separater, großer Kellerraum sorgt zudem für viel zusätzlichen Stauraum – perfekt, um Ordnung und Freiraum im Alltag zu schaffen.

Abgerundet wird diese schöne Wohnung mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück die im Kaufpreis inbegriffen sind.

Das Foto des Hauswirtschaftsraums dient als Beispiel aus einer unserer Immobilien. Der Hauswirtschaftsraum in diesem Haus wird noch erstellt und in ähnlicher Ausführung realisiert.

Sie suchen eine hochwertige Wohnung mit schönem Sonnenbalkon? Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch und machen Sie diese charmante 4,5 -Zimmer-Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und schreiben Sie uns direkt für einen Besichtigungstermin an.

## Ausstattung

Zusätzlich zu der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung verfügt diese Wohnung über hochmoderne Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort deutlich verbessern und die Wohnung bestens für die Zukunft ausstatten, wie 3-fach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, neue Elektrik, neue Leitungen und die Testsieger Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger).

Die dreifachverglasten Fenster sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung, sondern bieten auch eine ausgezeichnete Wärmedämmung, die den Energieverbrauch deutlich reduziert und die Heizkosten senkt.

Mit dieser modernen und effizienten Ausstattung ist und bleibt diese Wohnung ein nachhaltiges Zuhause für jetzt und für die Zukunft.

- Schöner Sonnenbalkon.

- Hausgeld nur 250€.
- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen (2025)
- Einbau moderner und effizienter Fußbodenheizung (Senkung der Vorlauftemperatur) (2025)
- Energieeffiziente Wärmepumpe (Viessmann Vitocal 250-A, Testsieger) (2025)
- 3-fach verglaste Fenster in der ganzen Wohnung
- Wohnzimmer, Badezimmer und alle Schlafzimmer sind mit Rollläden ausgestattet der Abstellraum mit Plissees.
- Neue Elektroleitungen inkl. Neuem Unterverteiler, Kippschaltautomaten, FI-Schalter und Multimedia Hub innerhalb der Wohnung. Inklusive Netzkabeln und Netzwerkdosen in jedem Aufenthaltsraum. (2025)
- Tageslichtbad mit neuen Leitungen und modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Dusche, Waschbecken mit Hochglanzunterschrank, Badewanne, Hänge-WC, Armaturen Inklusive LED-Badspiegel mit Anti-Beschlag Funktion und Beleuchtung.). (2025)
- Separates Gäste-WC mit neuen Leitungen, modernen hochwertigen Fliesen, Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Hänge-WC, Handwaschbecken und Armaturen). (2025)
- neuen Zimmertüren inkl. Zarge und Türdrücker. (2025)
- Helle, schön gespachtelte Wände (2025)
- ein Abstellraum mit Waschmaschinenplatz
- Neue Wohnungseingangstür Klimaklasse 3. Glatte Schallschutztür in Weiß lackiert. Mit mechanisch absenkbarer Bodendichtung. Türstärke ca. 43 mm mit stabiler Spezial-Schalldämmeinlage. (2025)
- Wärmedämmende Haustüre in Anthrazit (2025)
- diverse Spots und Lichter
- Wohnfläche ca. 103,13 m²
- 4 Zimmer + Abstellraum
- separater Kellerraum
- Einsparung von ca. 20.468 € an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme)
- Massivbauweise
- Video-Sprechanlage
- im Kaufpreis inbegriffen sind 2 Stellplätze mit eigenem Grundbuch auf dem Grundstück.
- Die Arbeiten im Außenbereich sind aktuell in Arbeit und werden bis zum Frühjahr 2026 fertiggestellt sein.
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung. (Alle Handwerker und Gewerke sind für uns Zeitnah verfügbar).

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## **Lage**

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Hier vereinen sich naturnahe Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung und Infrastruktur. Seukendorf ist ein

idealer Standort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer entspannten und dennoch gut erreichbaren Umgebung schätzen.

In wenigen Minuten erreichen Sie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische Einrichtungen laden zum Verweilen ein.

Nah an Fürth und Nürnberg die Verkehrsverbindung ist ausgezeichnet, optimal für Pendler und Berufstätige. Durch die Nähe zur Bundesstraße B8 und zur Autobahn A73 sind Sie hervorragend an die umliegenden Städte angebunden. In wenigen Minuten gelangen Sie auch zur S-Bahn-Station wovon Sie ebenfalls bequem nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg kommen.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Insgesamt bietet der Ortsteil Seukendorf eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in die nahegelegenen Städte schätzen.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 43,23 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



02 Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



03 Schlafzimmer



04 Flur

# Exposé - Galerie



05 Wohnzimmer



06 Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



07 Kinderzimmer 2



08 Küche



# Exposé - Galerie



09 Badewanne



10 Badezimmer

# Exposé - Galerie



11 Gäste WC



12 Abstellraum



13 Balkon



# Exposé - Galerie



14 Strom



15 Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



16 Hauswirtschaftsraum



17 Wohnen