

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Georgensgmünd

### Neubau Massivhaus-Doppelhaushälfte – provisionsfrei von privat in Georgensgmünd



Objekt-Nr. OM-420937

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Sturm

91166 Georgensgmünd  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025
Grundstücksfläche	250,00 m²
Etagen	3
Zimmer	6,00
Wohnfläche	140,00 m²
Energieträger	Strom
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Stellplätze	3
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 250 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Haustyp: Massivbau / Doppelhaushälfte

### Bauweise & Qualität:

- Massive Ziegelbauweise Porotonstein
- Super Feuchteregulierung, allergiefrei für gesundes Raumklima
- engobierte Tondachziegel – langlebig & robust
- Sehr gute Wärmespeicherung durch Massivbau

### Ausstattung:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- PV-Anlage (800 W) zur Eigenstromnutzung
- Dreifach verglaste große Fenster
- Elektrische Rollläden
- Zwei Bäder, 2 x bodengleiche Duschen
- überdachte Terrasse & eigener Garten mit Rollrasen Süd / Nordseite
- 3 Stellplätze vorhanden
- laminierte Türen
- Bodenbelag Feinsteinzeug / Laminat
- Wallbox

### Energie & Kosten:

- Sehr niedrige Heizkosten (ca. 60 € / Monat)
- Effiziente Haustechnik & moderne Bauweise

### Lage:

- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Bahnhof 3 Fahrminuten entfernt (Anbindung Richtung Nürnberg 25Min)

### Sonstiges:

- Verkauf von privat – keine Käuferprovision
- Besichtigung nach Absprache möglich

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

# Lage

Naturnahe Umgebung in einer familiären Wohnsiedlung gelegen. Einkaufsmöglichkeit fußläufig erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



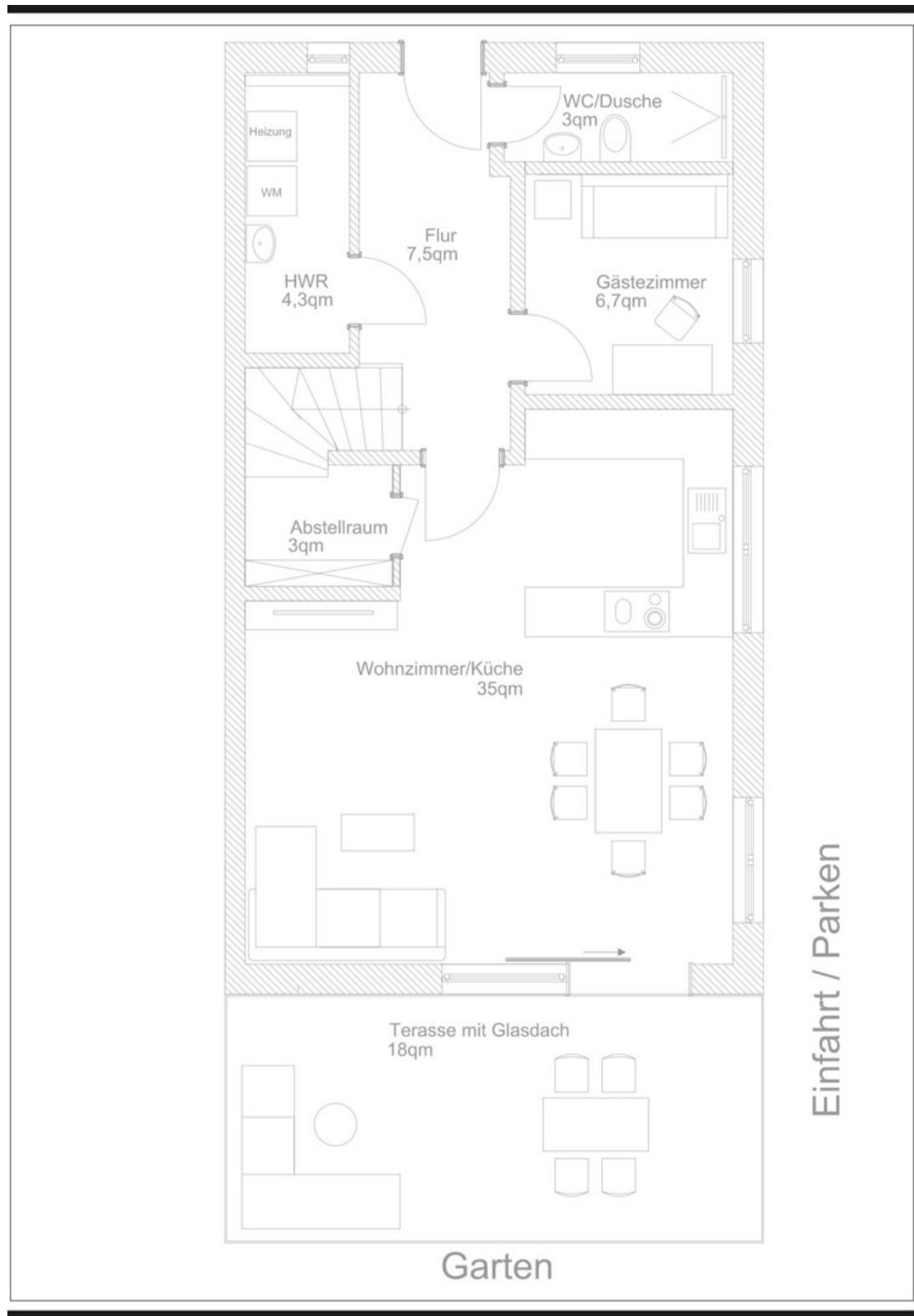
# Exposé - Galerie



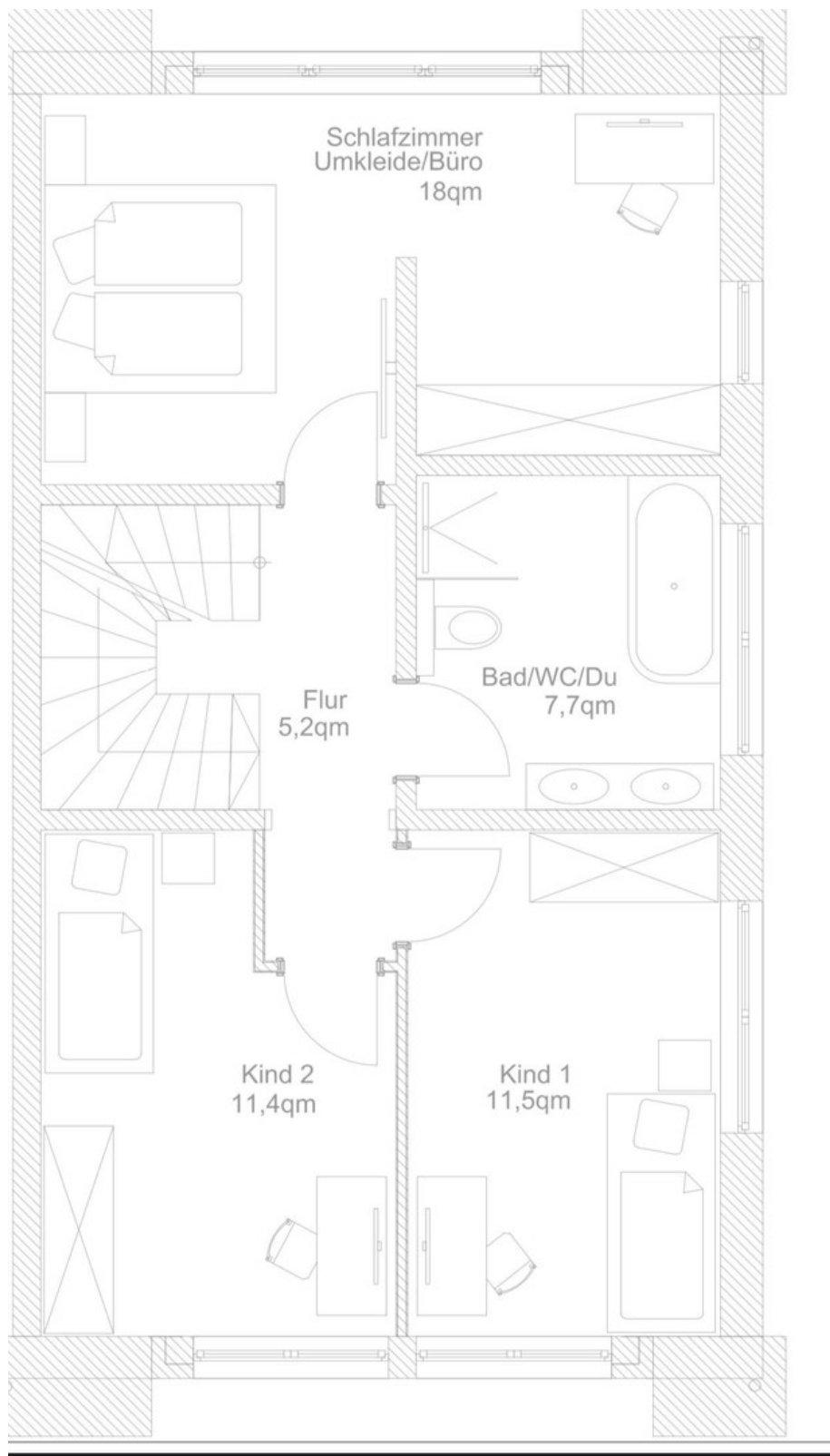
# Exposé - Galerie



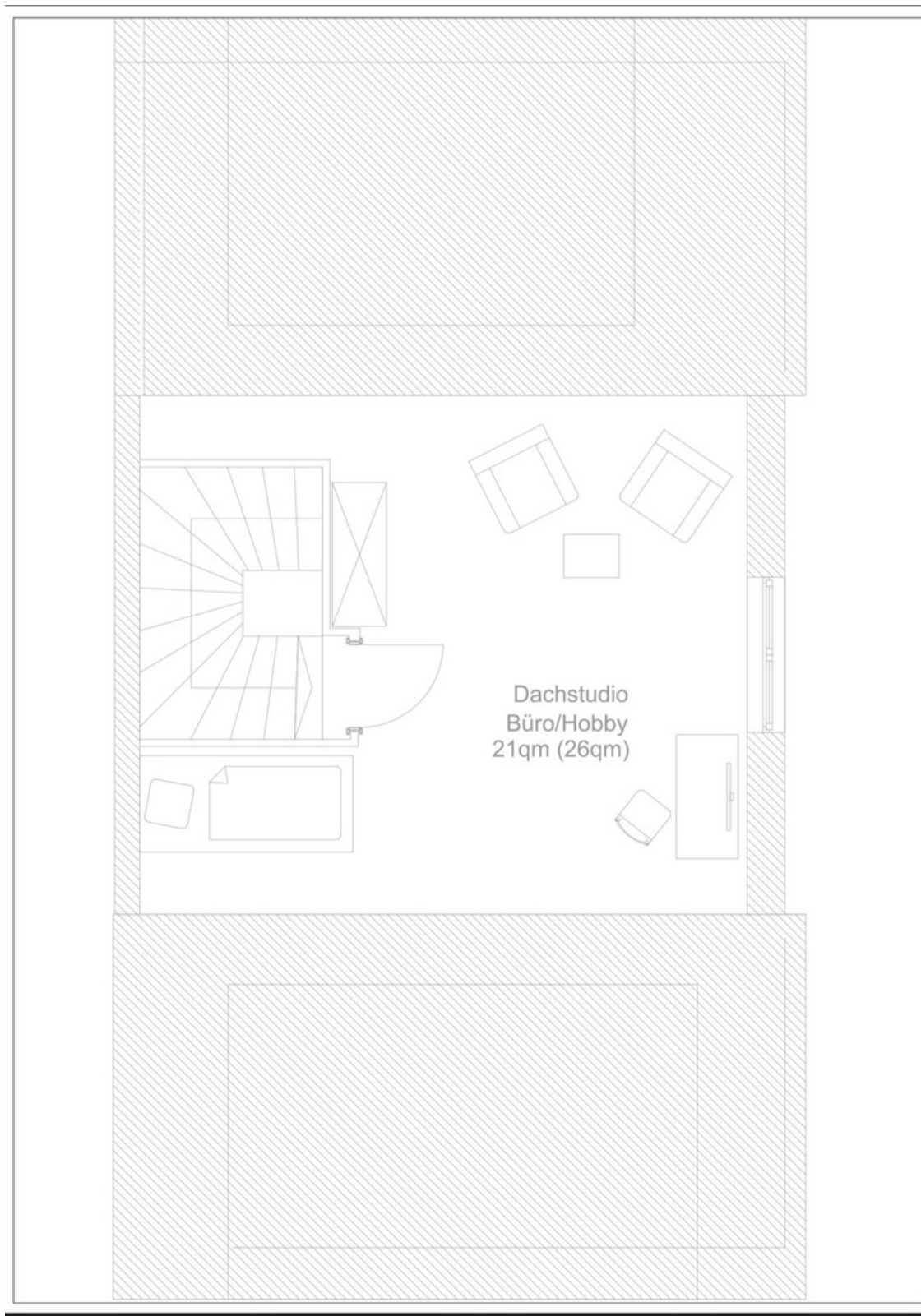
# Exposé - Grundrisse



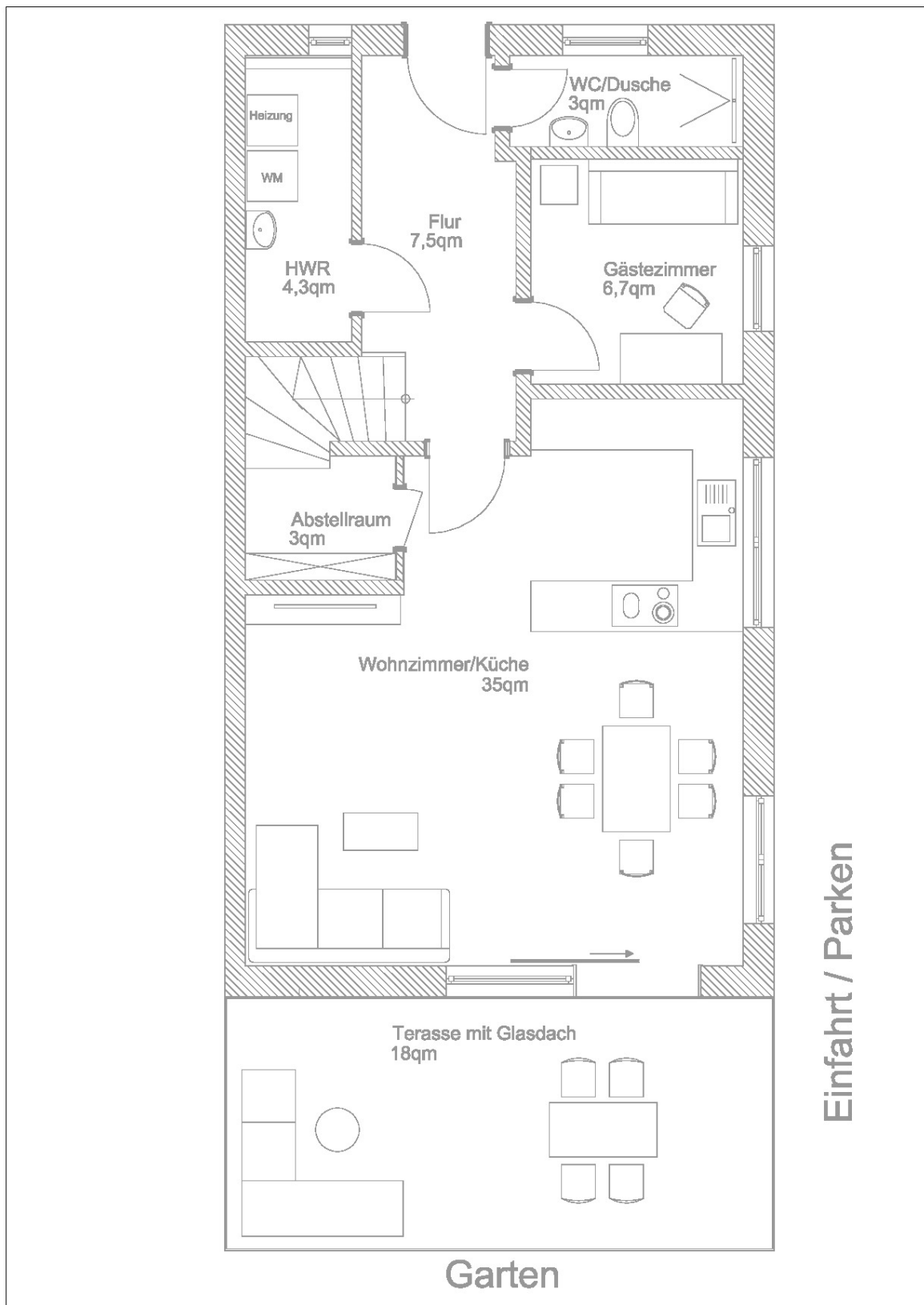
# Exposé - Grundrisse



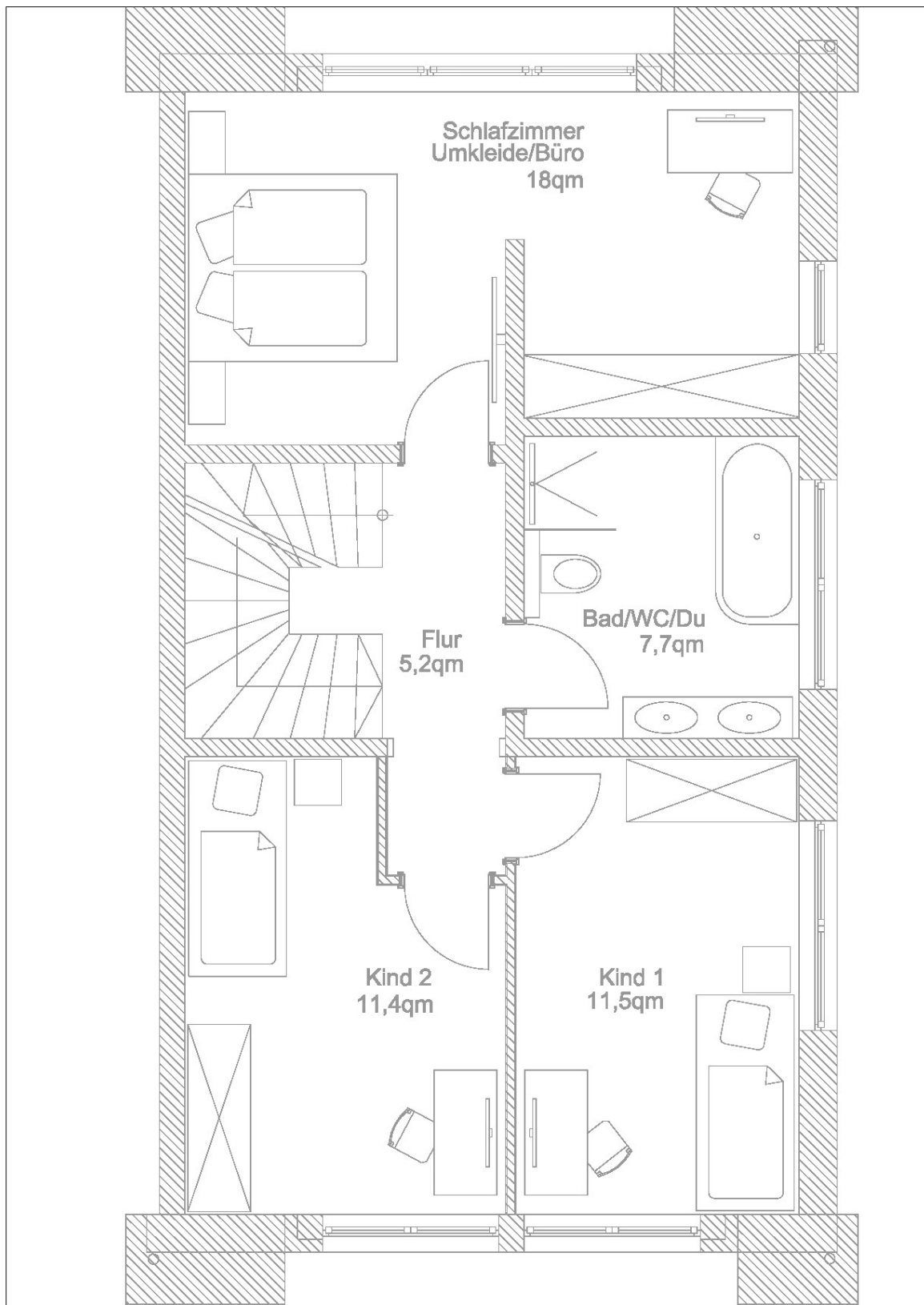
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

