

Exposé

Einfamilienhaus in Sambach

Modernes Einfamilienhaus in Sambach – Neubau mit PV-Anlage, KfW55



Objekt-Nr. OM-424628

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Kerscher

Zum Baumfeld 5
96178 Sambach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	748,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	170,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Dieses moderne Einfamilienhaus (Baujahr 2024, Fertighaus) kombiniert zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise (KfW-55) und ein wohnliches Ambiente auf rund 170 m² Wohnfläche – verteilt auf zwei großzügige Vollgeschosse.

Perfekt für Familien, die stilvolles Wohnen ohne Baustress suchen. Raum für Leben – der Grundriss Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, offener Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Panoramafenstern (je 3,40 m) und direktem Zugang zum Garten.

Die Designküche mit Granitarbeitsplatte, Side-by-Side-Kühlschrank und hochwertigen Geräten ist bereits inklusive – ideal für gemeinsame Kochabende. Ein Gästezimmer (oder Homeoffice) sowie ein modernes Dusch-WC komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss finden Sie drei große Schlafzimmer, ein weiteres Büro sowie das stilvolle Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Walk-in-Dusche. Dank durchdachter Raumaufteilung bietet das Haus viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Nachhaltig & effizient Die Kombination aus Photovoltaikanlage, Wärmepumpe (Viessmann) und Fußbodenheizung sorgt für niedrige Energiekosten und ein autarkes Wohngefühl. Das Haus erfüllt den KfW-55-Standard – ein klarer Pluspunkt für Umwelt und Geldbeutel.
Grundstück & Außenbereich Das 748 m² große Grundstück bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen – ob Sonnenterrasse, Spielgarten oder Pool. Eine Garage, Doppelgarage oder ein Carport kann problemlos ergänzt werden; Stellflächen sind bereits vorbereitet.

Ausstattung

Ausstattungshighlights

- Neubau 2024 im energieeffizienten KfW-55-Standard
- Photovoltaikanlage + Wärmepumpe (Viessmann)
- Zwei große Panoramafenster (je 3,40 m) im Wohnbereich
- Designküche mit Granitarbeitsplatte und Side-by-Side-Kühlschrank - Fliesen von Marazzi in Echtholzoptik im EG
- hochwertiger Vinylboden im OG
- LAN- & TV-Anschlüsse in jedem Raum
- Smarthome-System von EnOcean

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohnlage im familienfreundlichen Sambach, einem Ortsteil der Gemeinde Pommersfelden. Für Familien ist bestens gesorgt: Eine Grundschule ist vor Ort vorhanden (1.–2. Jahrgangsstufe in Sambach, 3.–4. Jahrgangsstufe in Pommersfelden). Zudem stehen mehrere Kindergärten, Kinderkrippen sowie moderne Spielplätze und ein Sportplatz in direkter Umgebung zur Verfügung.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Im nahegelegenen Steppach eröffnet im Jahr 2025 ein neuer DISKA-Supermarkt mit umfangreichem Angebot. Kulinarisch zeigt sich die Region vielseitig: Von italienischer Küche über asiatische Spezialitäten bis hin zu

traditionellen Gasthäusern ist alles in kurzer Distanz erreichbar. Eine Tankstelle befindet sich im benachbarten Herrnsdorf.

Für kirchlich Engagierte bestehen aktive evangelische und katholische Gemeinden. Darüber hinaus trägt ein vielfältiges Vereinsangebot zu einem lebendigen und intakten Gemeinschaftsleben bei.

Die verkehrsgünstige Lage mit schneller Anbindung an die Autobahn A3 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit von Bamberg, Höchstadt, Erlangen und Nürnberg. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in Bamberg und Höchstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



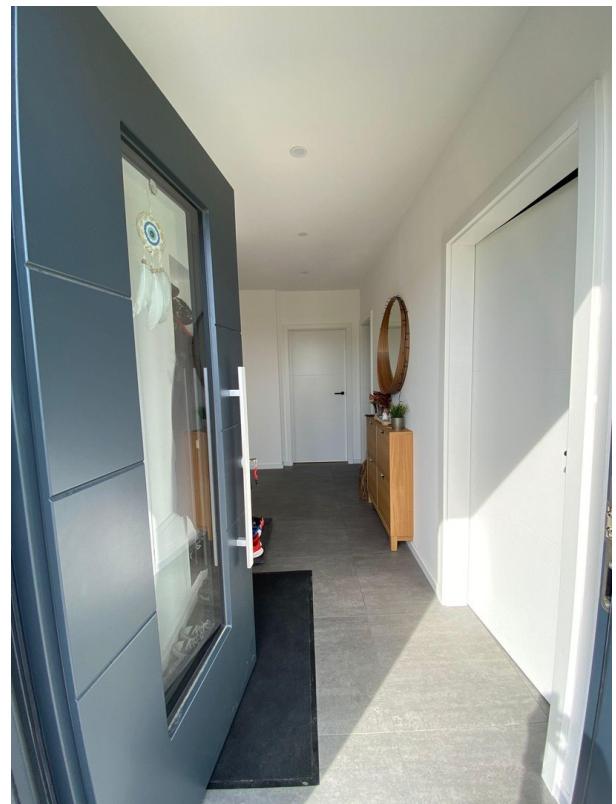
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

