

Exposé

Einfamilienhaus in Wilhermsdorf

**PROVISIONSFREI: Freistehendes Einfamilienhaus mit
Erdwärme A+ Energieverbrauch 12,1 kWh/(m²a)**



Objekt-Nr. OM-449496

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Wölfel

91452 Wilhermsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,25 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie fühlen Ihr kuschelig warmes Bett, Sonne durchströmt Ihr Schlafzimmer.

Draußen zwitschern schon die Vögel und der Duft von frisch gebrühtem Kaffee erfüllt den Raum... Jetzt kann ein wundervoller Tag beginnen.

So könnte es für Sie aussehen, in dem komfortablen Einfamilienhaus in Wilhermsdorf.

Dieses großzügig konzipierte Haus wurde im Jahr 2013 erbaut.

Das in Holzbauweise errichtete Haus ist nicht unterkellert.

Die durchdachte Raumgestaltung lässt jedoch keine Wünsche offen und bietet genug Platz für die ganze Familie.

Es wurden lichte und außergewöhnlich moderne Räume zum Wohlfühlen geschaffen.

Ein zeitloser, eleganter und exklusiver Stil, dessen Großzügigkeit variable Grundrissgestaltung zulässt und nur darauf wartet mit Leben gefüllt zu werden.

Im offenen Wohn-Ess-Bereich gibt die bodentiefe Fensterfront den Blick auf den liebevoll angelegten

Garten frei.

Zur goldenen Stunde des Tages ergibt sich hier ein wunderschönes Lichtspiel im gesamten Haus.

Die besondere Qualität des Lichtes und der eingesetzten Materialien, bieten die außergewöhnliche

Geborgenheit eines einladenden Zuhauses.

Die offen gestaltete Küche ist im Preis enthalten und grenzt unmittelbar an den Essbereich.

Ein Wirtschaftsraum, ein Technikraum, eine Speise sowie ein Gäste-Bad komplettieren das Erdgeschoss.

Die 24qm große sonnige Terrasse lädt im Sommer zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein modernes Designbad mit

Wanne und Dusche sowie einem Fenster.

Eine Garage wurde direkt neben das Haus platziert.

Nutzen Sie die Möglichkeit und sichern sich dieses wunderschöne Objekt.

Eine Besichtigung sagt jedoch mehr als 1000 Worte.

Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr 2013

Garage/Stellplatz: Inklusive

Küche-Kaufpreis: Inklusive

Energieträger: Erdwärme

Energieverbrauchskennwert: KFW55, Energieverbrauch 12,1 kWh/(m²a)

Erdwärmepumpe Vitocal 242 G von Viessmann, 220 ltr.

Warmwasserspeicher

Fußbodenheizung

Heizkosten und Warmwasser ca. 1800 kwh im Jahr

3-fach Verglasung, Fenster im EG abschließbar (Einbruchschutz WK-1 Beschlag)

Vorbereitungen für: Hauswasserwerk / Zisterne, Solar-/PV-Anlage (2 Leerrohre)

Satellitenschüssel

Elektrische Rollläden, Funk, Handfernbedienung und Bedienung per Somfy App

Homeway-Verkabelung: LAN-Verkabelung, CAT5, Telefon, Sat

Fassade teilweise mit Holzverkleidung

WM-Anschluss in Bad (1. OG) und HWR (EG)

WC mit Dusche im EG

Bad mit Wanne und Dusche im 1. OG

Garage 7,20x3,62x2,75 mit elektrischer Torantrieb (2Funkhandsender)

Terrasse ca. 6x4m

Nebeneingangstüre in HWR/Speis

Laminatdielen Eiche natur

Schöner angelegter Garten

Garage

Stellplatz

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

NEU! Wohnen in Energiesparhaus mit Erdwärme

Neuwertiges EFH von Privat ohne Makler - Energieverbrauch 12,1 kWh/(m²a)

Kaufpreis: 719.000,00 EUR - Provisionsfrei

Garage/Stellplatz: Inklusive

Küche-Kaufpreis: Inklusive

Immobilienart: Einfamilienhaus (freistehend)

Grundstücksfläche ca.: 500,00 m²

Nutzfläche ca.: 8,00 m²

Etagenanzahl: 2

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Gäste-WC: ja

Objektzustand: Neuwertig

Provision für Käufer: Provisionsfrei

Baujahr: 2013

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Fußbodenheizung

Wesentliche Energieträger: Erdwärme

Energieverbrauchskennwert: KFW55, Energieverbrauch 12,1 kWh/(m²a)

Energieausweis: liegt vor

Garage/Stellplatz: Garage / 2 Außenstellplätze und gegenüber 18 öffentliche Parkplätze

Sonstiges: im Umkreis von 50m sind: zus. öffentliche Parkplätze, Spielplatz und Bushaltestelle

Lage

Wilhermsdorf ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Fürth.

Der Markt liegt zwischen der Stadt Fürth und Bad Windsheim am Rande des Naturparks Frankenhöhe.

Durch Wilhermsdorf fließt die Zenn, die bei Atzenhof in die Regnitz mündet.

Die Zenngrundbahn (RB) verbindet den Ort mit der Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg.

Die Züge verkehren von und nach Fürth bzw. teilweise direkt nach Nürnberg.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe und sind zu Fuß erreichbar. Nur wenige Minuten entfernt gibt es einen Kindergarten.

Wilhermsdorf liegt zentral zum Städtedreieck Nürnberg - Fürth - Erlangen.

Regelmäßige Bahnverbindung und schnelle Anbindung zur Stadtautobahn.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten in unmittelbarer Nähe.

Schöne Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Wilhermsdorf.

5 km zur Südwesttangente nach Fürth / Nürnberg.

Über die Zenngrundbahn besteht eine direkte Verbindung nach Fürth und Nürnberg. Die B8 ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hauptansicht

Exposé - Galerie



Garage



Seitenansicht Stellplatz

Exposé - Galerie



Seitenansicht Garten



Seitenansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Diele

Exposé - Galerie



HWR



HWR

Exposé - Galerie



SPK

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Obergeschoss