

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Allersberg

### Hochwertige Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Allersberg



Objekt-Nr. OM-457656

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **799.000 €**

90584 Allersberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	213,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2022 bietet auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen ein großzügiges Raumangebot für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Immobilie verbindet zeitgemäße Architektur mit moderner Haustechnik und energieeffizienter Bauweise. Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung, die offene und helle Raumgestaltung sowie die gefragte Wohnlage in Allersberg. Durch die Kombination aus Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Glasfaseranschluss eignet sich das Haus ideal für modernes Wohnen mit hohem Komfortanspruch.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und bietet durch die Aufteilung über drei Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienleben, Homeoffice oder Gästebereiche. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Baujahr 2022 in Verbindung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Aufgrund des jungen Baujahres befindet sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand; Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen waren bislang nicht erforderlich.

Das Grundstück umfasst ca. 383 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Außenfläche für Garten, Freizeit oder Familienalltag. Zur Immobilie gehören zwei PKW-Außenstellplätze.

## Ausstattung

- Glasfaseranschluss
- Zwei Terrassen
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Barrierearme Gestaltung
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Große und helle Wohnräume
- Zeitgemäßer Grundriss
- Zentral erzeugtes Warmwasser
- Zwei PKW-Außenstellplätze

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC

## Lage

Allersberg liegt südlich von Nürnberg und bietet eine gute Mischung aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen im Alltag und schneller Anbindung in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie Sport- und Freizeitangebote sind im Ort vorhanden und überwiegend schnell erreichbar.

- Bushaltestelle: ca. 100 m
- Grundschule: ca. 100 m
- Mittelschule: ca. 450 m
- Restaurants und Cafés: ab ca. 250 m

- Supermärkte: ab ca. 450 m
- Apotheke: ca. 500 m
- Sport- und Freizeitangebote: ab ca. 50 m
- Autobahnauffahrt: ca. 1 km
- Bahnhof Allersberg (Rothsee): ca. 1,7 km
- U-Bahn Langwasser Süd: ca. 18 km
- Straßenbahn Worzeldorfer Straße: ca. 20 km

Durch die nahe Autobahnauffahrt und den Bahnhof Allersberg (Rothsee) ist der Standort auch für Pendler gut geeignet. Nürnberg und die umliegenden Orte sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Dachboden



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse hinten

# Exposé - Grundrisse



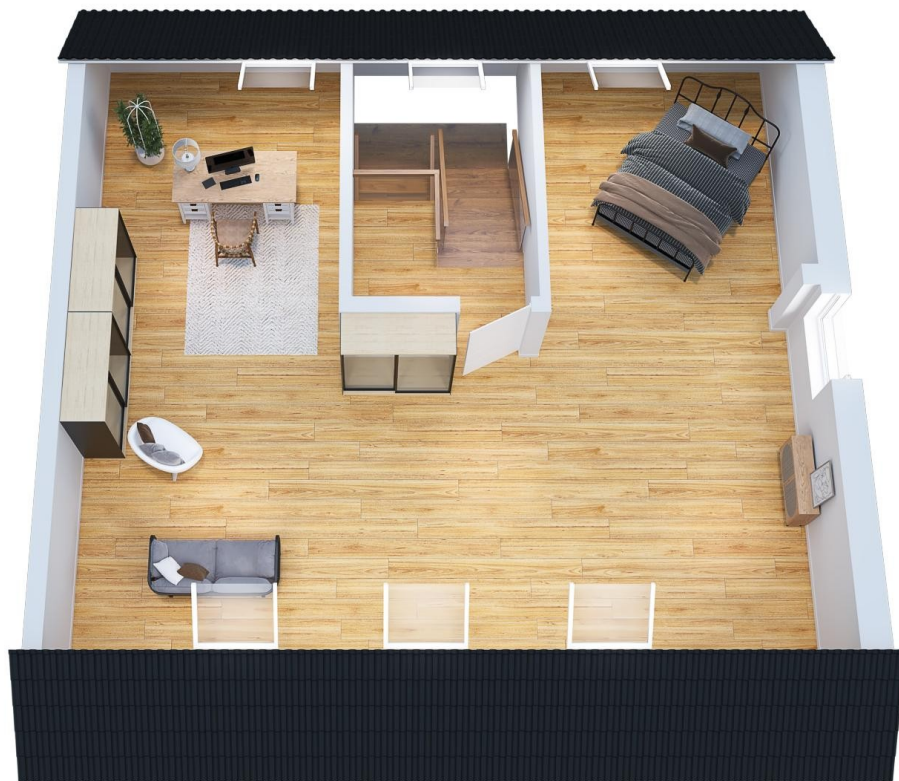
EG



OG



# Exposé - Grundrisse



DG

