

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hagenbüchach

Moderne 3-Zi.-Wohnung mit Carport und Balkon inkl. Fernblick - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-468117**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Riquel Stadtlander

91469 Hagenbüchach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	18,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Carports	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schnell in der Stadt, entspannt im Grünen: Diese vom Ersteigentümer gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2020 verbindet zeitgemäßes Wohnen, eine sehr gute Energieeffizienz und eine ruhige, ländliche Lage. Perfekt für Paare oder kleine Familien, die die exzellente Anbindung an den Großraum (Nürnberg, Fürth, Erlangen, Herzogenaurach – inklusive eigenem Bahnhof im Ort) schätzen.

+++ Das Objekt: Massiv gebaut & Energieeffizient +++

Die 95 m² Wohnfläche befinden sich in einem 8-Familienhaus, das von einem lokalen Bauunternehmen in Massivbauweise als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet wurde. Dank einer modernen Wärmepumpe profitiert das Haus von einem niedrigen Energieverbrauch. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür, die Sie sich auf dieser Etage mit nur einem Nachbarn teilen.

+++ Die Wohnung im Überblick: +++

- Hell & Freundlich: Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Viele Fenster (darunter bodentiefe Elemente und VELUX-Dachfenster) sorgen für reichlich Tageslicht.

Wohn- und Essbereich könnten bei Bedarf mit wenig Aufwand in zwei eigene Zimmer aufgeteilt werden, sodass ein zusätzliches viertes Zimmer entsteht.

- Südlodgia mit Fernblick: Entspannen Sie auf der sonnigen Loggia mit Blick über die Dächer, geschützt durch eine große Erhardt-Markise.

- Premium-Einbauküche inklusive: Die individuell geplante Küche mit praktischen NEFF-Geräten auf Brusthöhe ist bereits im Kaufpreis enthalten.

- Badezimmer & Gäste-WC: Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Markenmöbeln von burgbad & FORMAT ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

- Sehr viel Stauraum (Besonderheit!): Neben einem umschlossenen Kellerraum (18 qm!) gehört ein riesiger Dachboden direkt über der Wohnung dazu. Er ist mit OSB-Platten komplett begehbar, hat Strom und bietet sogar theoretisches Ausbaupotenzial.

+++ Smarte & Gehobene Ausstattung: +++

- Bosch Smart Home: Steuern Sie Fußbodenheizung und elektrische Rollläden ganz bequem per App von unterwegs. Echtzeit-Fensterkontakte sorgen für maximale Sicherheit.

- Technik auf aktuellstem Niveau: Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, 3-fach verglaste Fenster und Schalterprogramme von GIRA.

- Pflegeleichte Böden: In den Wohnräumen ist ein robuster Vinylboden verlegt, die Bäder sind mit zeitlosen Fliesen (Boden in Holzoptik) ausgestattet.

- Parken & Komfort: Ein langlebiger Aluminium-Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge (Kaufpreis zzgl. TEUR 10). Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschkeller (23 bzw. 26 qm, mit eigenen Anschlüssen) ist vorhanden.

+++ Sorgenfreies Wohnen +++

Das monatliche Hausgeld beträgt (Wirtschaftsplan 2026) faire 350 EUR – inklusive Heizung, Verwaltung und Rücklagen. Dank eines zuverlässigen Hausmeister-, Winter- und Mülldienstes müssen Sie sich um nichts kümmern.

Eine ehrliche, moderne Wohnung, in der man sich sofort wohlfühlen kann. Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine solide, zeitgemäße Bauweise und eine durchdachte technische Ausstattung, die den Alltag komfortabel und effizient macht.

- Heizung & Energie: Effiziente Wärmepumpe (KfW-Effizienzhaus 55) mit Fußbodenheizung in allen Räumen.
- Fenster & Beschattung: 3-fach verglaste Kunststofffenster, bodentiefe Fensterelemente und VELUX-Dachflächenfenster für optimales Tageslicht; elektrische Rollläden an allen Fenstern (außer Gäste-WC).
- Smart Home: Bosch Smart Home System zur bequemen App-Steuerung von Heizung und Rollläden (inkl. Fenster- und Türkontakten).
- Belüftung: Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima.
- Böden & Wände: Strapazierfähiger, pflegeleichter Vinylboden in den Wohnräumen; Bäder halbhoch gefliest mit zeitlosen, dunklen Bodenfliesen in Holzoptik.
- Küche: Maßgeschneiderte Einbauküche mit hochwertigen, rückschonenden NEFF-Einbaugeräten auf Brusthöhe (im Kaufpreis enthalten).
- Sanitär: Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper und Markenmöbeln von burgbad & FORMAT; separates Gäste-WC.
- Sicherheit & Komfort: Sicherheits-Wohnungstür, Gegensprechanlage und ein moderner Personenaufzug im Treppenhaus.
- Außenbereich: Große Süd-Loggia mit doppelter Balkontür und einer stabilen Erhardt-Markise.
- Stauraum-Plus (Besonderheit): Eigener und begehrter Dachboden mit Stromanschluss (theoretisch ausbaubar) sowie ein separater, komplett umschlossener Kellerraum.
- Parken & Gemeinschaft: Zwei Stellplätze (Kaufpreis zzgl. TEUR 10) im Doppelcarport (Aluminium-Konstruktion); gemeinschaftlicher Waschraum sowie Fahrradkeller.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im familienfreundlichen Neubaugebiet von Hagenbüchach – hier wohnen Sie ruhig und naturnah in einer intakten Nachbarschaft.

- Top-Anbindung an die Städtachse: Hagenbüchach liegt ideal im Speckgürtel der Metropolregion. Die Wirtschaftszentren Nürnberg (30 min), Fürth (20 min), Erlangen (25 min) und Herzogenaurach (15 min) sind per Auto schnell erreicht. Besonders praktisch: Durch den eigenen Bahnhof (Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg) im Ort pendeln Sie stressfrei und staufrei mit der Bahn.
- Familie & Betreuung: Im Ort gibt es die moderne Gemeindekindertagesstätte „Sternenstaub“ (Krippe & Kindergarten). Grund- und weiterführende Schulen in den Nachbarorten sind optimal mit dem Schulbus oder der Bahn erreichbar. Die Schulbushaltestelle ist keine 5 Minuten zu Fuß direkt am Eingang des Neubaugebietes gelegen.
- Einkaufen & Alltag: Supermärkte, Discounter, Ärzte und Apotheken finden Sie in den direkt angrenzenden Nachbargemeinden (nur wenige Minuten entfernt). Für frische Lebensmittel gibt es zudem einen Hofladen direkt vor Ort.
- Aktives Freizeitleben: Die Gemeinde bietet ein tolles Vereinsleben für Groß und Klein – von Kinderturnen und hervorragender Jugendarbeit im Sportverein über Gymnastikgruppen bis hin zu einer engagierten Feuerwehr und dem Gartenbauverein.

Ein idealer, sicherer Rückzugsort im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hochwertige NEFF-Einbaugeräte

Exposé - Galerie



Badezimmer



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

Exposé - Galerie



Hausansicht und Hof



Aufzug

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur mit Abstellraum

Exposé - Galerie



Offener Essbereich



Verbindung Essen und Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Maßgeschneiderte Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Kinder- oder Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Loggia mit Fernblick



Fernblick



Fernblick

Exposé - Galerie



Fahrradkeller (Gemeinschaft)



Waschkeller (Gemeinschaft)

Exposé - Galerie



Treppenhaus Hauseingang



Treppenhaus Keller

Exposé - Galerie



Kellerflur



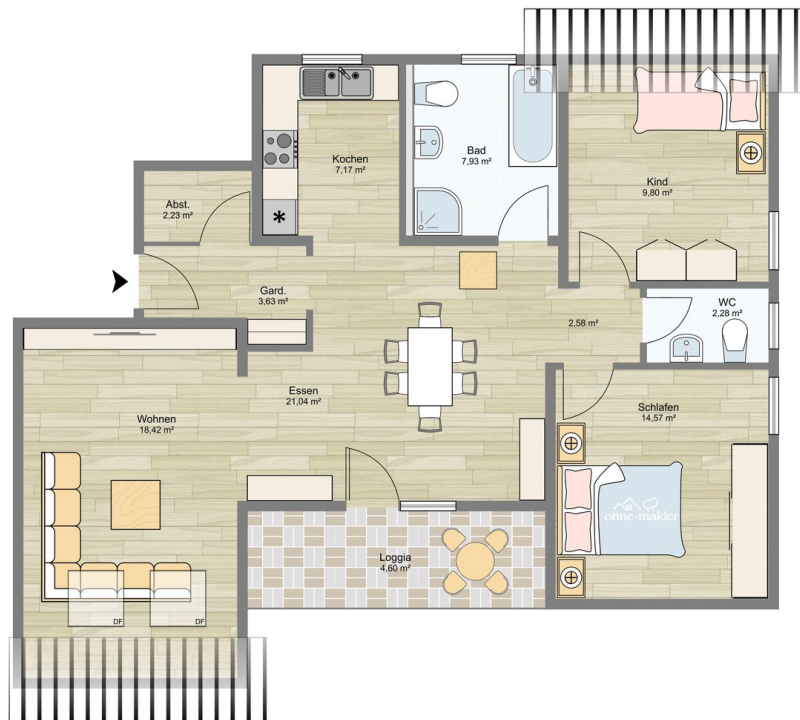
Ausbaufähiger Dachboden

Exposé - Galerie



Luftbild (nicht aktuell)

Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss