

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dormitz

Moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage, Whirlpool, Balkon und Carport



Objekt-Nr. OM-473097

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Meyer

Raiffeisenstr. 13
91077 Dormitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	84,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei / 349.000 € VB

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf rund 101 m² Wohnfläche ein modernes Zuhause mit viel Komfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2011 und verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einem angenehmen Wohnambiente.

Bereits beim Betreten fällt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fensterflächen ins Auge und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der sonnige Balkon bietet einen schönen Platz für den Morgenkaffee oder einen entspannten Feierabend.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und großzügiger Regendusche. Zusätzlich sorgen eine Fußbodenheizung im Wohnbereich, Flur und Bad sowie eine Split-Klimaanlage auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen.

Elektrische Außenrollläden mit Solarantrieb, moderne Schallschutzfenster sowie zahlreiche Netzwerk- und SAT-Anschlüsse runden die hochwertige Ausstattung ab.

Über eine Einschubtreppe ist außerdem der ausgebauter, 84 m² große Spitzboden, der im Sondereigentum der Wohnung liegt, erreichbar. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Lagerfläche oder saisonale Gegenstände.

Zur Wohnung gehört ein Carport im Sondernutzungsrecht, sodass Ihr Fahrzeug komfortabel und wettergeschützt abgestellt werden kann.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus besteht aus lediglich vier Wohneinheiten und sorgt für eine angenehme, ruhige Nachbarschaft. Für die Eigentümergemeinschaft sind derzeit keine Sonderumlagen oder größeren Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

Die Wohnung wird spätestens zum 30.09.2026 bezugsfrei und kann nach Absprache gegebenenfalls auch früher übernommen werden. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Modernisierungsmaßnahmen:

- Fassadendämmung 2009
- Dachdämmung 2011
- Solar-Außenrollladen 2017
- Split-Klimaanlage 2024
- Briefkastenanlage 2026

Ausstattung:

- ca. 101 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Dachgeschossausbau aus dem Jahr 2011
- hochwertige Einbauküche inklusive
- Balkon

- modernes Badezimmer mit Whirlpool und Regendusche
- Fußbodenheizung im Wohnbereich, Flur und Bad
- Split-Klimaanlage
- elektrische Außenrollläden mit Solarantrieb
- moderne Schallschutzfenster
- SAT- und Netzwerkanschlüsse
- ausgebauter Spitzboden als zusätzlicher Stauraum (84 m², Sondereigentum)
- Carport-Sondernutzungsrecht
- kleines Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten
- bezugsfrei ab September oder nach Absprache
- Hausgeld: 270 € / Monat (beinhaltet sämtliche Kosten, inklusive Instandhaltungsrücklage)
- davon 170 € umlegbar auf einen Mieter
- Instandhaltungsrücklage der WEG: ca. 15.000 € (nach Erneuerung Briefkastenanlage)
- Miteigentumsanteil 240 / 1000
- keine beschlossenen Sonderumlagen oder größeren Sanierungsmaßnahmen geplant

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Dormitz im Landkreis Forchheim. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Erlangen und Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen, Radfahren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die modernes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung nach z.B. Erlangen, Forchheim oder Nürnberg verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Fensterfront

Exposé - Galerie



Essbereich, Blick n. Kalchreuth



Panoramablick Essbereich

Exposé - Galerie



große Einbauküche



Speisekammer mit Stauraum

Exposé - Galerie



hochwertiges Badezimmer



Whirlpool und Regendusche

Exposé - Galerie



Regendusche



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzi. / Büro / Kinderzi.

Exposé - Galerie



Schlafzi. / Büro / Kinderzi.



Schlafzi. / Büro / Kinderzi.

Exposé - Galerie



Spitzboden



Carport-Stellplatz

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

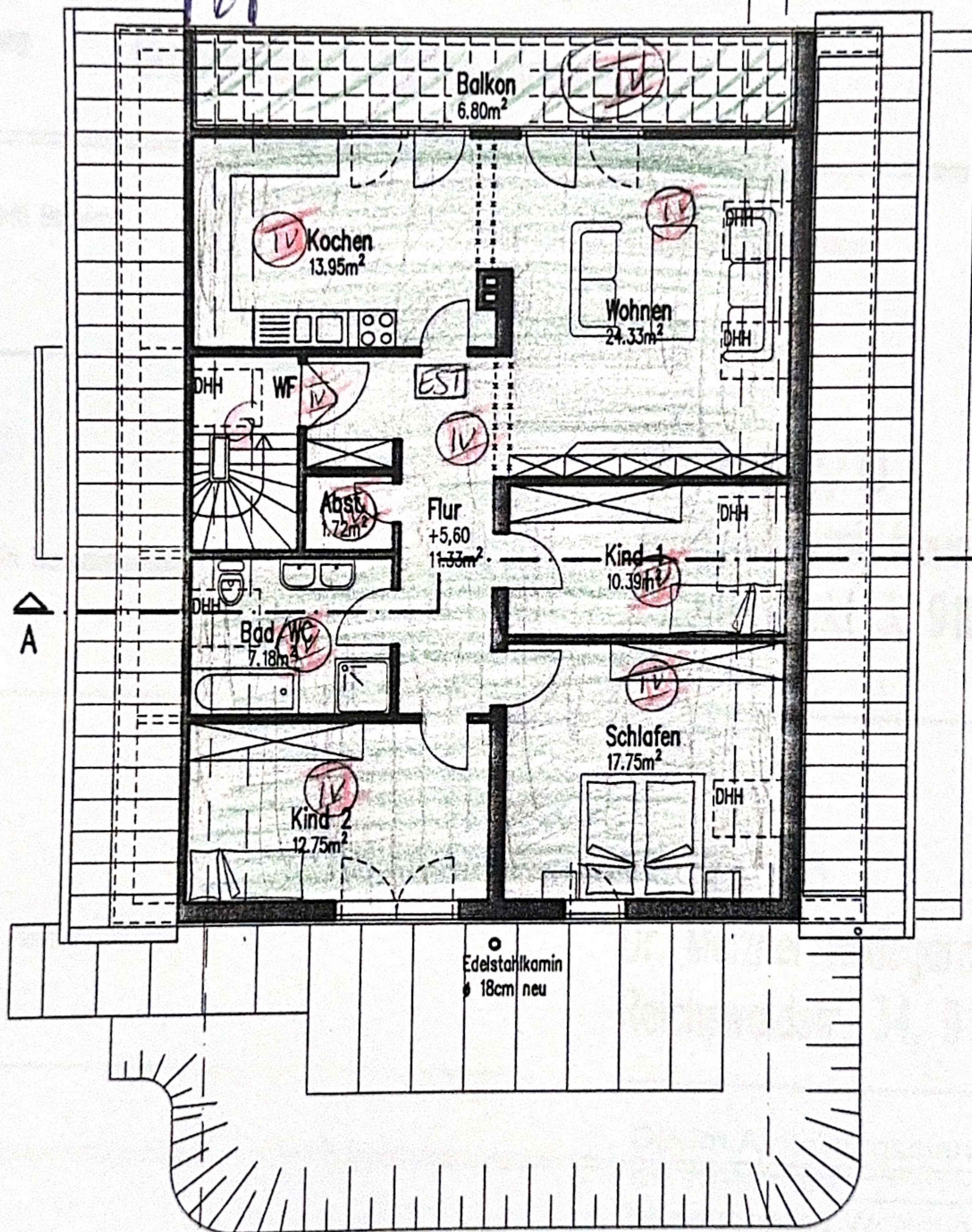
Exposé - Anhänge

1.

1.00					10.00				1.00
1.00	11 ^s				9.58 ^s			30	1.00
1.00	11 ^s 1.68 ^s	11 ^s	3.04 ^s	24	4.50			30	1.00
1.00	2.51 ^s	1.00	1.00	78 ^s	1.00	1.00	2.70		1.00
		1.35	2.20		2.20	1.35			
2.06 ⁸				7.86 ^s				1.06 ⁸	1.00
1.47 ²	2.00m Linie			9.05 ⁷			2.00m Linie		1.47 ²

1.50m Linie
1.125 m
1.50m Linie

14.00									
	11 ^s 1.50								
	3.30								
	11 ^s								
	3.30								
	11 ^s 1.78 ^s								
	3.10								
	11 ^s								
	11 ^s 2.20								
	2.50								
	11 ^s								
	2.50								
	11 ^s								
	2.84								
	11 ^s								
	2.84								
	11 ^s								
	30								
	30								

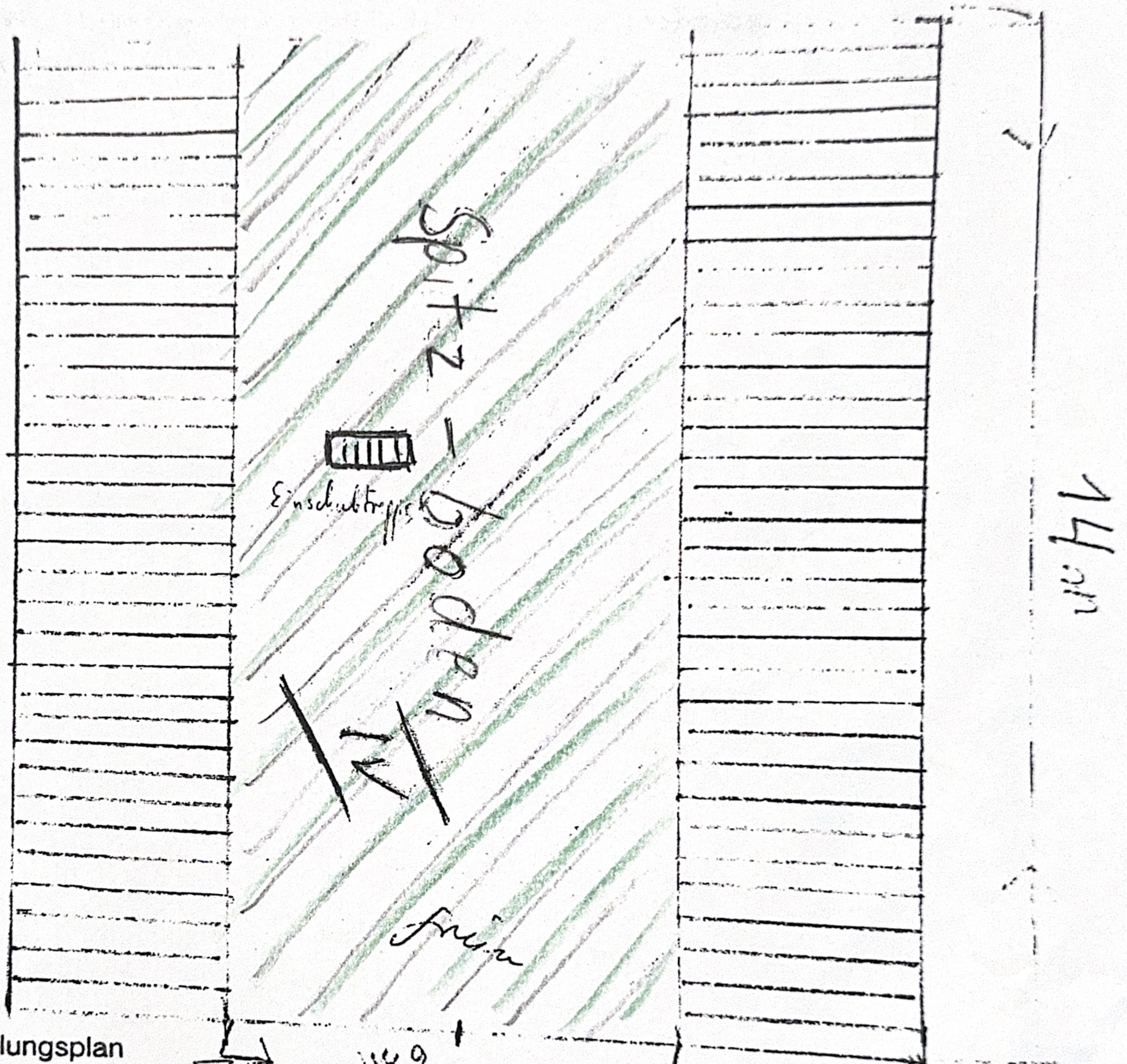


14.00									
	11 ^s 1.50								
	5.35 ^s								
	11 ^s								
	14.00								
	11 ^s 2.40								
	4.10								
	11 ^s								
	30								

1.00	2.50	2.00	1.70	1.00	2.80	1.00	
		1.35		1.35			
1.00	11 ^s	3.23	11 ^s 1.50	24	4.50	30	1.00
1.00	11 ^s	4.84 ^s		24	4.50	30	1.00
1.00			10.00				1.00

Dachgeschoss Ausbau



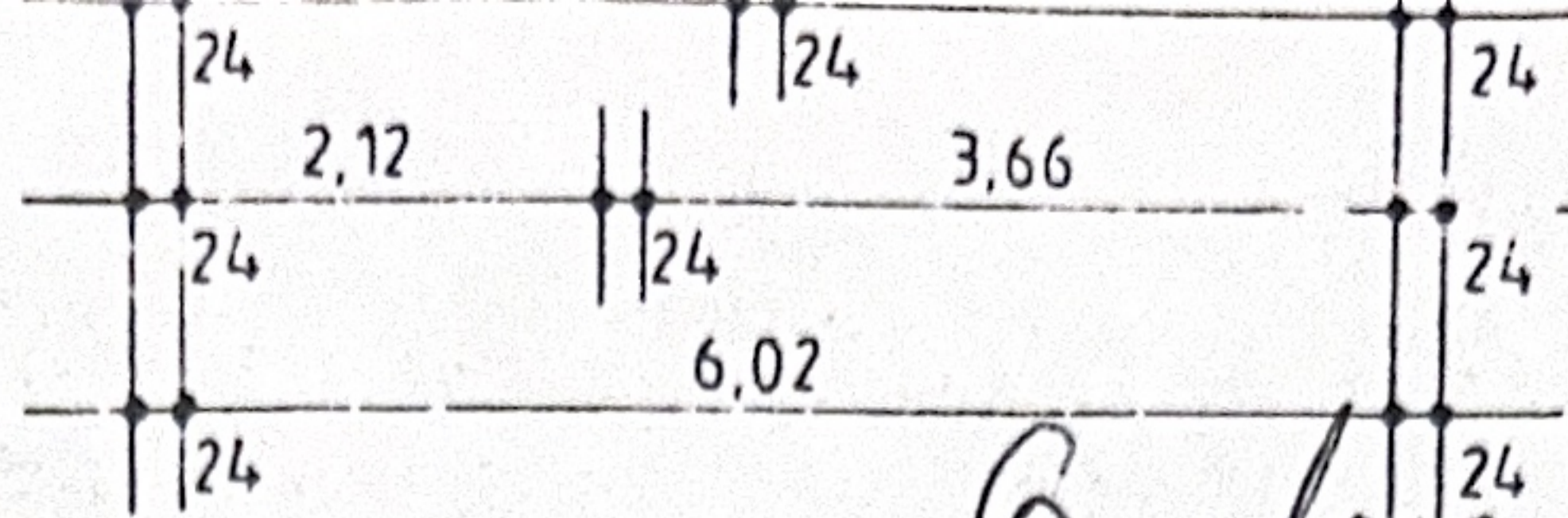


Die im Aufteilungsplan
 mit Nummern _____ bis 1109
 bezeichneten Wohnungen
 mit Nummern 1110 Dachraum II
 bezeichneten Garagen/Gewerberäume
 mit Nummern 1111 1112 1113
IV Spitzboden, II Lage III/IV WC
 nicht zu Wohnzwecken dienenden
 Räumen sind in sich abgeschlossen.
 Ebermannstadt den 24.07.06

[Handwritten signature]

Gemeinschaftsräume wurden
 mit G bezeichnet.

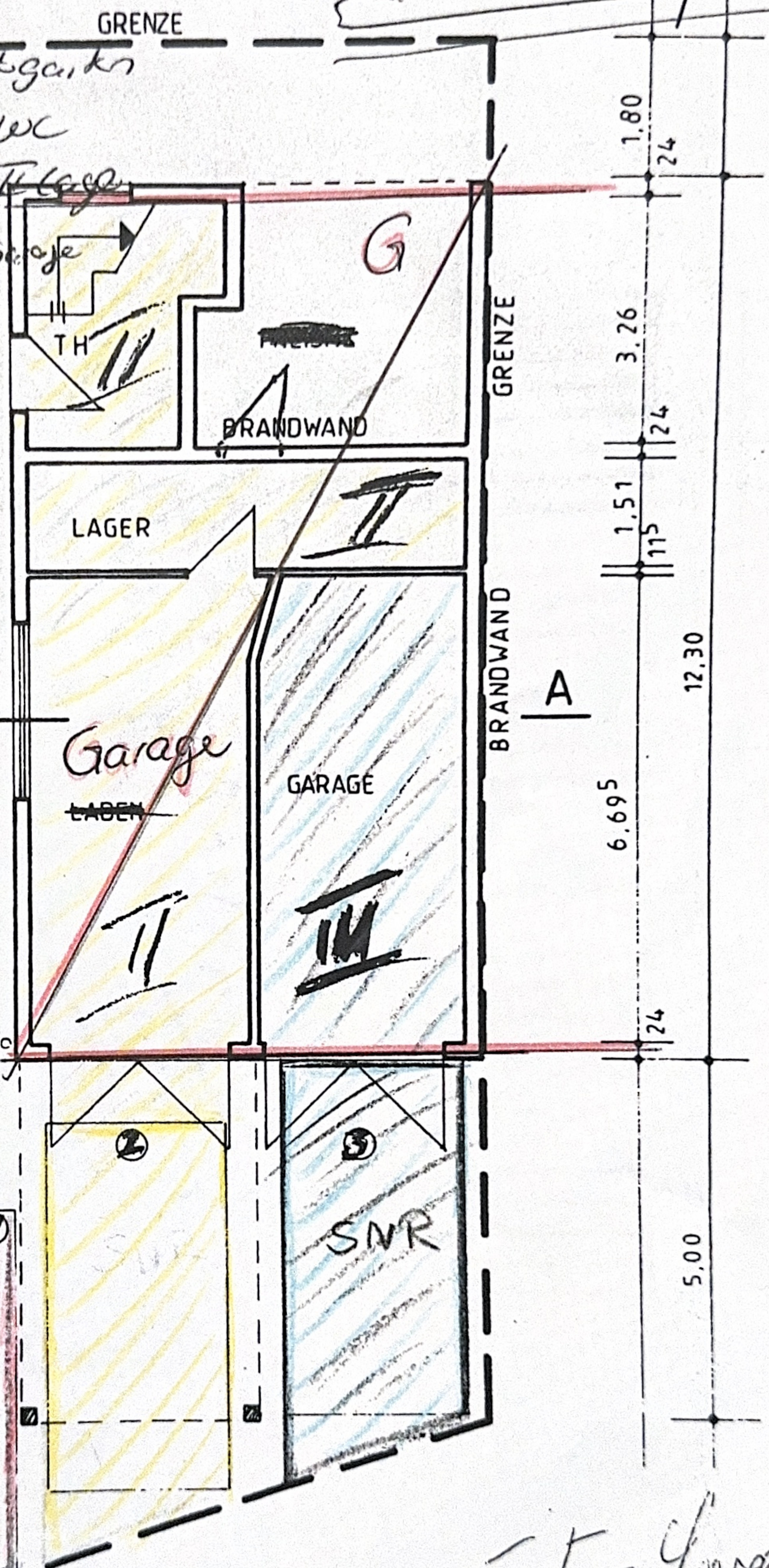
Wohnbereich / Spitzboden



Grundrissplan

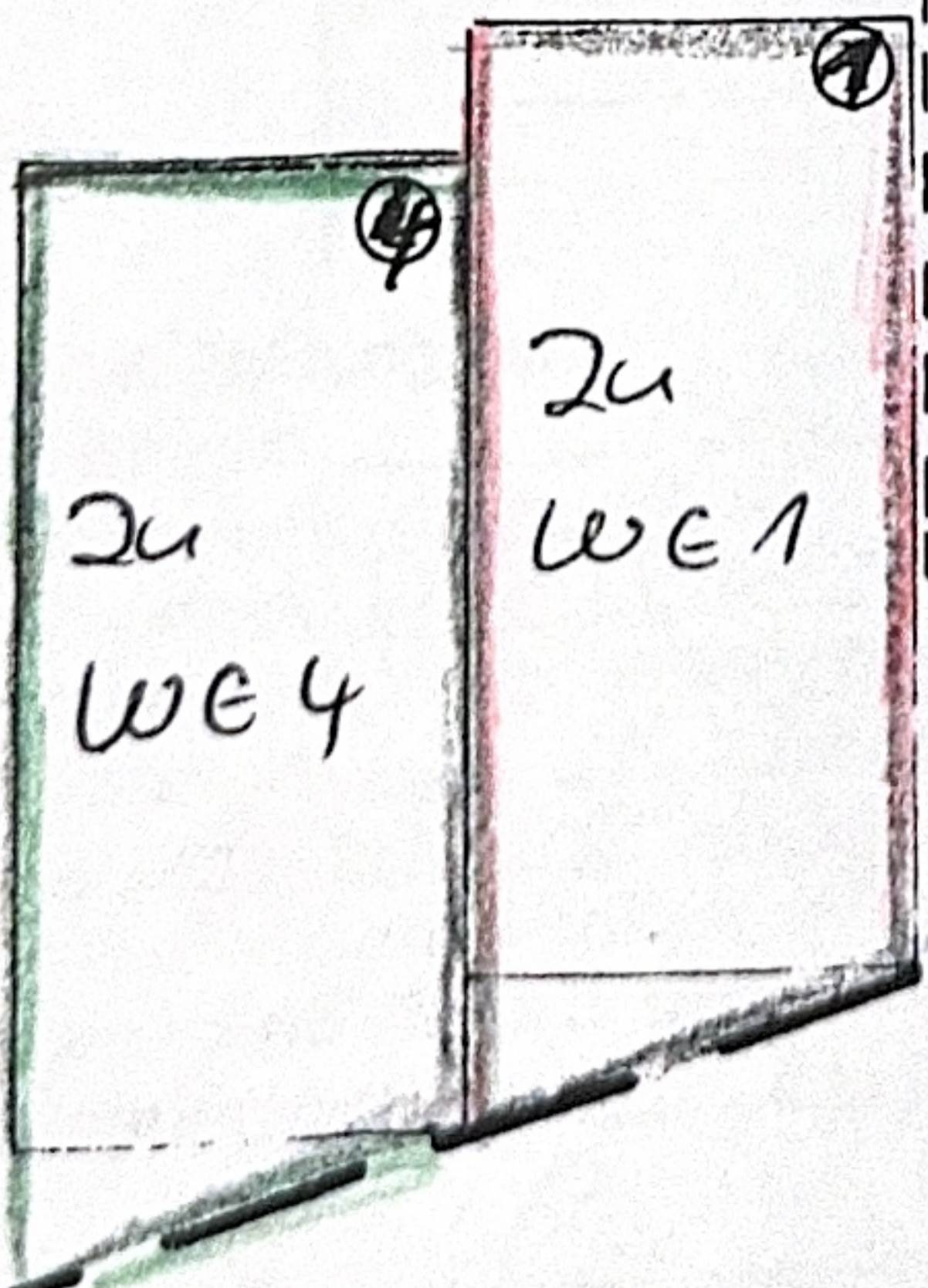
Die im Aufteilungsplan mit Nummern _____ bis I Winkelgarten bezeichneten Wohnungen mit Nummern III + II / II + III WC bezeichneten Garagen/Gewerberäume mit Nummern Zu II, III, IV *Speisekammer, II Dachraum* nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumern sind in sich abgeschlossen. Ebermannstadt den 24. 07. 06

Gemeinschaftsräume wurden mit G bezeichnet.

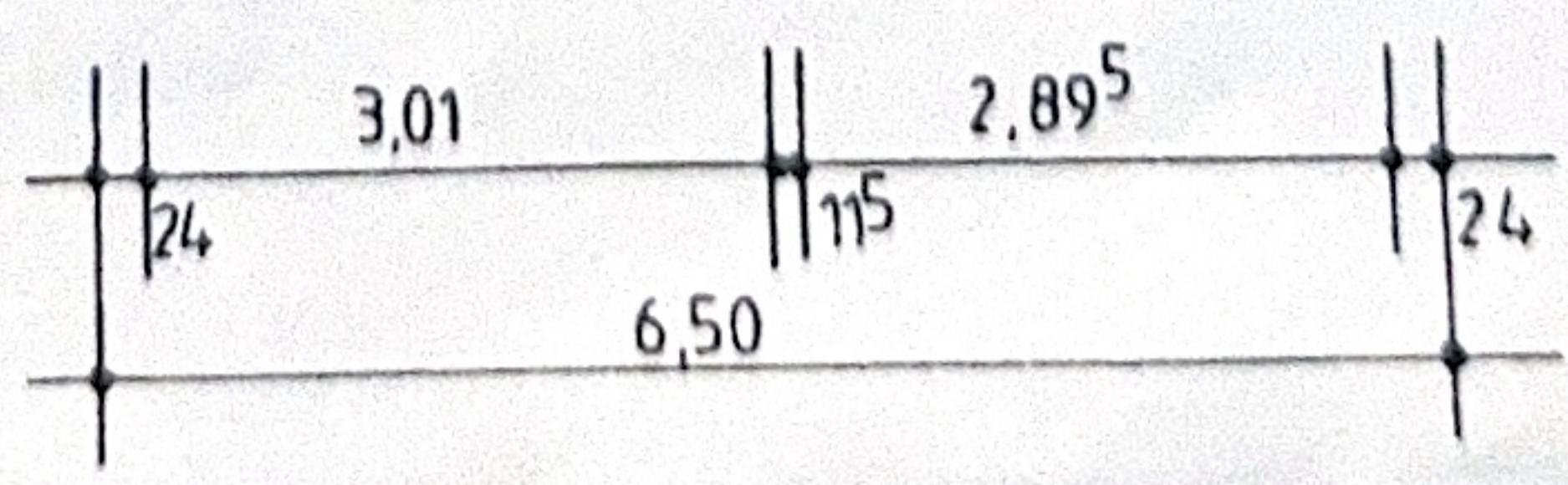


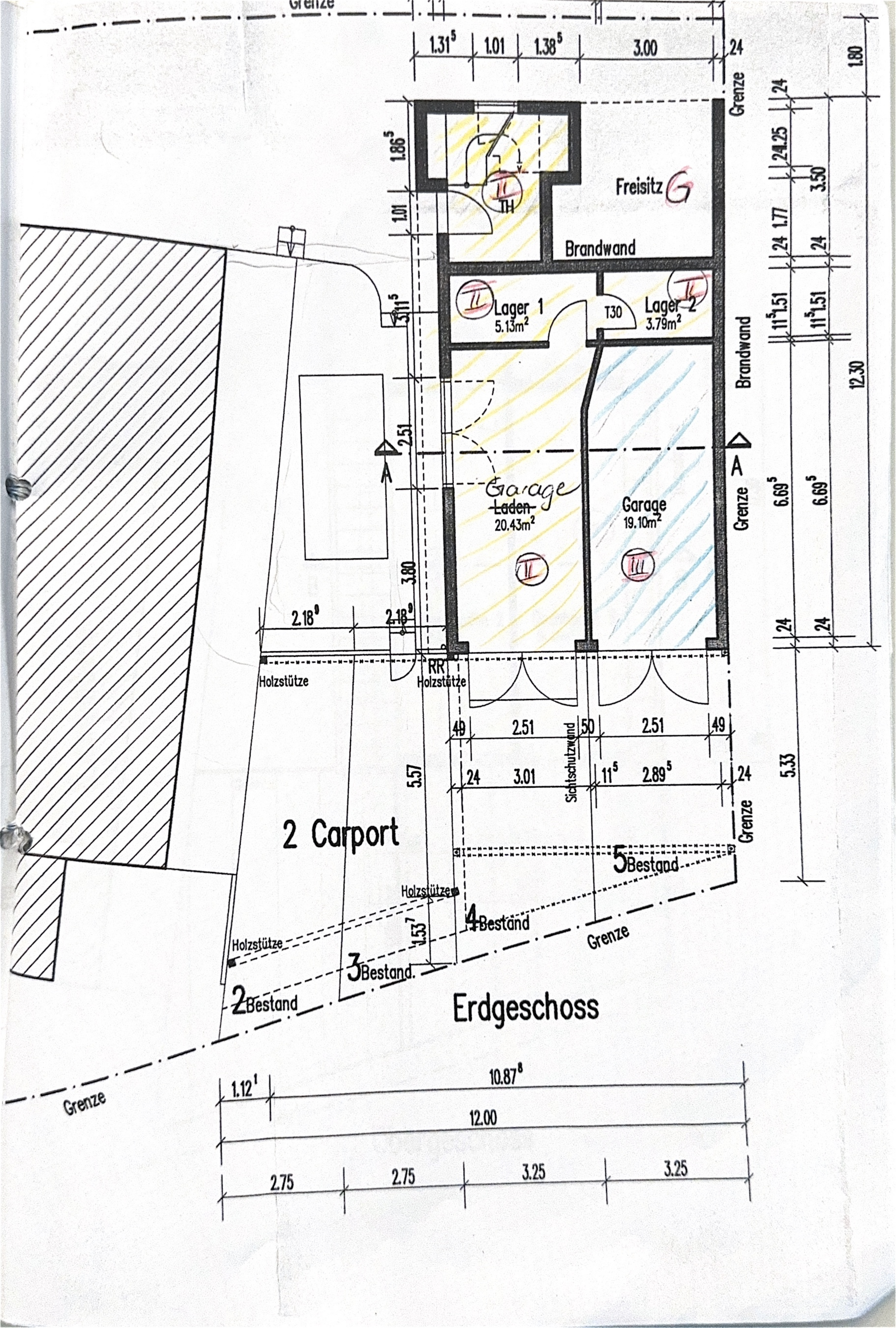
MARKIERUNG

DURCH KOMPONENTENKLEIER



STELPÄTZE E5-Garage





1.31⁵ 1.01 1.38⁵ 3.00 24

1.80

Grenze

1.86⁵
1.01

Freisitz **G**

Brandwand

II Lager 1
5.13m²

T30 Lager 2
3.79m²

Brandwand

3.11⁵

2.51

Garage Laden
20.43m²

Garage
19.10m²

Grenze **A**

3.80

2.18⁹

2.18⁹

Holzstütze

RR Holzstütze

24
24.25
3.50
24 1.77
24
11.51
11.51
6.69⁵
6.69⁵
24
24
5.33

12.30

49 2.51 50 2.51 49
24 3.01 11⁵ 2.89⁵ 24

Sichtschutzwand

2 Carport

5 Bestand

Holzstütze

4 Bestand

Grenze

Holzstütze

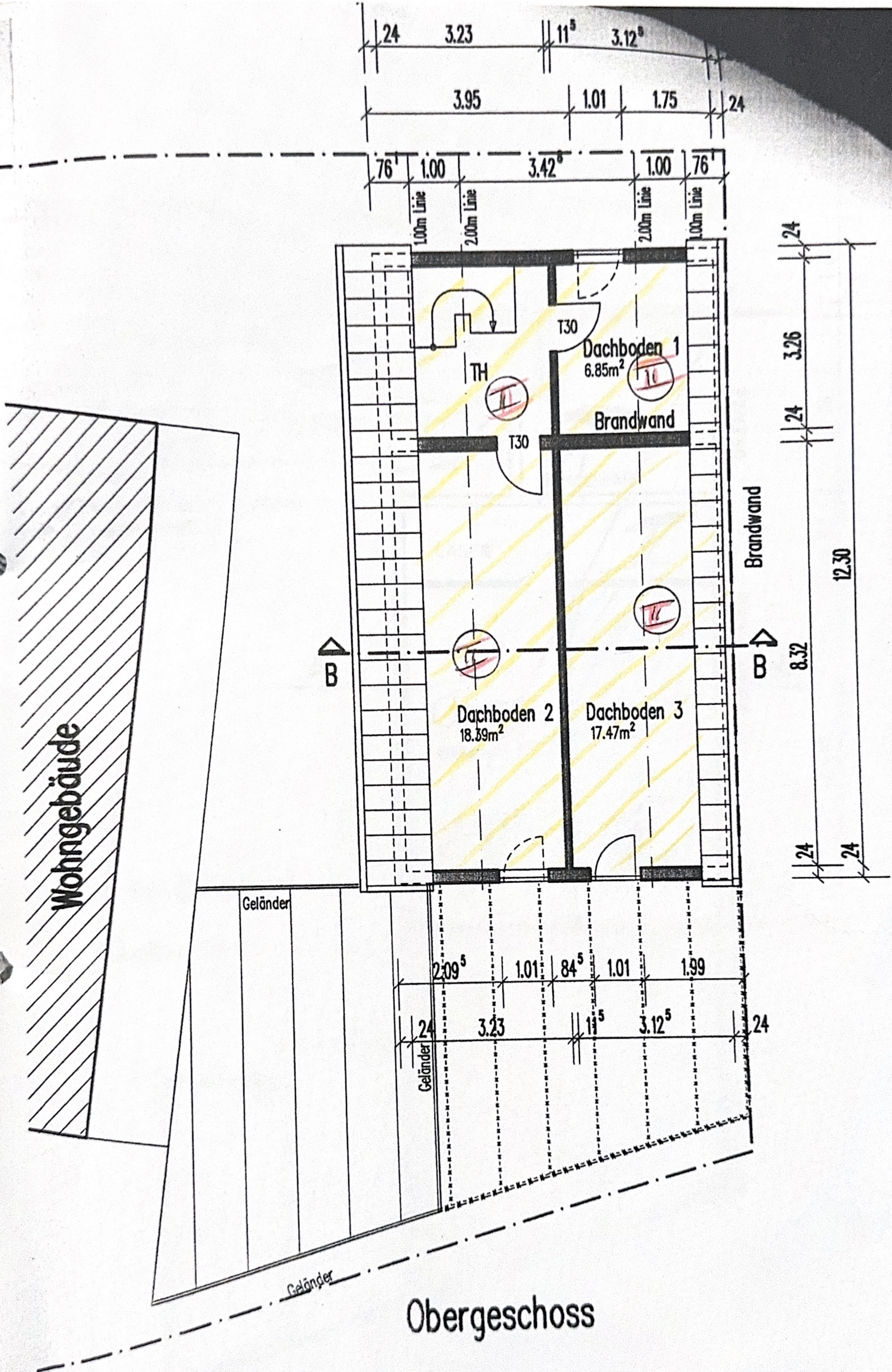
3 Bestand

2 Bestand

Erdgeschoss

Grenze

1.12¹ 10.87⁸
12.00
2.75 2.75 3.25 3.25



Obergeschoss