



91174 Großweingarten

Nähe Brombachsee ...

Idyllisch wohnen in moderner Maisonette ...



315.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3,5

Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2021
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück -
das Juwel unter den Eigentumswohnungen -
nicht zu vergleichen mit anderen Wohnungen -

... eine großzügige Maisonette-Wohnung
mit durchdachtem Raumkonzept im 1. Obergeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses
mit 7 Parteien.

ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Home- Office ...

absolut top - wie ein Haus im Haus -
Hier werden Sie sich wohlfühlen ...

Die Aufteilung 1. Ebene:

Flur/ Diele ca. 5,9 m²
großer Wohn- / Essbereich ca. 26,1 m²
Küche ca. 11,1 m²
Schlafzimmer ca. 12 m²
Bad ca. 4,4 m²
Balkon ca. 7,3 m²

2. Ebene:

Flur/ Diele ca. 1,8 m²
Studio-/ Arbeiten ca. 9,8 m²
Schlafzimmer ca. 14,5 m²
Bad ca. 2,5 m²

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. 4,7 m²

Die Ausstattung:

einfach top - hochwertig - exklusiv
modern - nach aktuellen technischen Normen
neuwertiger Zustand
offene und großzügige Gestaltung
ca. 92 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Ebenen
Wohnungstüre mit Sicherheitsbeschlägen
Dreifachverriegelung
Video- Türsprechanlage
großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon
großer Balkon
2 Schlafzimmer
separates Homeoffice / Büro - perfekt für konzentriertes Arbeiten
2 moderne Tagelichtbäder mit Dusche
hochwertige Marken- Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (u. a. Bora- System)

Die weitere Ausstattung:

KfW 85 Bauweise
3- fach verglaste Isoliergalfenster
Fernwärme
Fußbodenheizung mit Raumthermostat
LED- Deckeneinbaustrahler
zwei Waschmaschinenanschlüsse, einer in der Küche und
einer im Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss mit eigenem WM-Anschluss.



Ein Sauna- und Spa-Bereich steht gegen Gebühr zur Nutzung zur Verfügung und lädt zum Entspannen ein.

Die gepflegten Außenanlagen mit Fahrradschuppen und Müllplatz runden das Angebot ab.

Zur Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen oder zwei weitere Stellplätze zusätzlich zu mieten oder zu kaufen.

Lage

absolut idyllisch
mitten im Fränkischen Seenland
im mittelfränkischen Landkreis Roth
in einem Ortsteil von Spalt
zwischen Hopfen- und Kirschgärten
in Großweingarten

Spalt, die beliebte Hopfen- und Bierstadt liegt in unmittelbarer Nähe.
Hier finden Sie alle Einrichtungen und Angebote, die Sie von einem zeitgemäßen, attraktiven Wohnumfeld erwarten können.
Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen, Hallenbäder, Gesundheitsangebote und Ärzte finden Sie in den umliegenden Ortschaften
Spalt, Georgensgmünd oder Pleinfeld.

Ein Lebensmittelladen, eine Metzgerei und ein Kindergarten sind direkt im Ort ansässig.

Das Fränkische Seenland ist ideal für Natur- und Sportbegeisterte.
Für Radfahrer, Wanderer und Wasserliebhaber bieten sich hier zahlreiche und vielfältige Möglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt für Großweingarten ist die sehr gute Verkehrsanbindung durch die B 2 und die B 466. Durch die nahegelegenen Regionalbahnhöfe in Georgensgmünd und in Pleinfeld an der Hauptstrecke Nürnberg-Augsburg-München ist Großweingarten ebenfalls an den ÖPNV gut angeschlossen.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 8. August 2020 mit folgenden Angaben: 71,7 kWh, Heizwerk, regenerativ, Biomasse, B









