



## 96193 Wachenroth

Exklusive KfW-55-Wohnung mit Aufzug, Wintergarten und offenem Wohnkonzept



**409.000 €**

Kaufpreis

**81 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**81 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Anita Suffa**

Sophie Winkler

Tel.: +49 9161 8839680

winkler@immobilien-anitasuffa.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	409.000 €
Hausgeld	373 €
Kaufpreis / qm	5.049,39 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.01.0001
Baujahr (Haus)	2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	A+



## Zustand

Baujahr	2022
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Inventarliste – hochwertiges Mobiliar (Anschaffung 2022):

- Massive, hochwertige Garderobe – perfekt auf den Eingangsbereich abgestimmt
- Wohnwand – stilvoll und gepflegt
- Gemütliche Eck-Couch – farblich und räumlich ideal passend zum Wohnbereich
- Komfortables Doppelbett (2 m Breite) – neuwertig und hochwertig
- Zwei passende Nachttische – harmonisch auf das Schlafzimmer abgestimmt
- Großer Schwebetürenschränk – viel Stauraum, modernes Design

Alle Möbelstücke wurden 2022 neu gekauft und gezielt für diese Wohnung ausgewählt, sodass sie sich perfekt in das Gesamtbild einfügen. Eine Übernahme ist bei Bedarf möglich und bietet einen unkomplizierten, sofort wohnfertigen Start in Ihrem neuen Zuhause.



## Beschreibung

Diese im Jahr 2022 neu errichtete Wohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, ihr durchdachtes Raumkonzept und ein Wohnambiente, das sofort ein Gefühl von Wohlbefinden vermittelt. Ein besonderes Highlight dieser Wohneinheit ist die Barrierefreiheit.

Das Gebäude wurde in energieeffizienter KfW-55-Bauweise errichtet und bietet damit nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch langfristige Vorteile beim Energieverbrauch. Ein Aufzug sowie der direkte Zugang von den Stellplätzen sorgen für besonders kurze und bequeme Wege im Alltag.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich nach dem Garderobenbereich ein großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Helligkeit und die großen Fensterflächen beeindruckt. Der moderne Vinylboden und die weißen Türen verleihen den Räumen eine klare, elegante Linie. Die hochwertige, offen gestaltete Einbauküche ist bereits enthalten und fügt sich perfekt in das Gesamtbild ein – ideal für alle, die modernes Wohnen und kommunikatives Kochen schätzen.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den außergewöhnlich großzügigen Balkon, der mit seinem herrlichen Weitblick sofort begeistert. Dieser Bereich wurde zu einem einladenden Wintergarten umgestaltet, sodass er zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort, beziehungsweise auch eine Vergrößerung zum Wohnraum bietet. Die großflächigen Glasfronten mit praktischer Schiebefunktion lassen sich flexibel öffnen und schaffen ein wunderbar offenes, luftiges Raumgefühl, das den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Zwei weitere helle, großzügig geschnittene Zimmer erweitern das Raumangebot und lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Direkt an die Küche schließt sich eine praktische Speisekammer an, die zuletzt als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner genutzt wurde. Auch hier sorgt ein Fenster für angenehme Helligkeit und gute Belüftung.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: hell, modern und großzügig gestaltet. Eine komfortable Eckbadewanne, eine bodenebene Dusche mit praktischen Flügeltüren sowie hochwertige Ausstattungselemente der Firma Richter & Frenzel schaffen eine Wohlfühloase, die keine Wünsche offenlässt. Eine zusätzliche Handtuchheizung sorgt für angenehme Wärme und Komfort.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für ein gleichmäßig behagliches Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden in allen Räumen erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum für Dinge bietet, die nicht täglich benötigt werden.

Insgesamt umfasst die Wohnung rund 81 Quadratmeter Wohnfläche und verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl zu einem Zuhause, das sofort überzeugt.

## Lage

Wachenroth liegt im Herzen des Landkreises Erlangen-Höchstadt und verbindet die Ruhe einer ländlich geprägten Umgebung mit der Nähe zu wichtigen regionalen Zentren. Die Gemeinde profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage unweit der A3, wodurch Städte wie Erlangen, Höchstadt, Bamberg und Würzburg schnell erreichbar sind. Die Region ist geprägt von einer intakten Natur, weitläufigen Feldern und Wäldern sowie einer gewachsenen Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufspendlern attraktive Lebensbedingungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Freizeitangebote sind im Ort und in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Wachenroth steht für ein ruhiges, naturnahes Wohnen mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet von Wachenroth, das sich durch eine angenehme Nachbarschaft und kurze Wege im Alltag auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von modernen Wohnhäusern, viel Grün und einer entspannten Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. Spazierwege und Naturflächen liegen in unmittelbarer



Nähe und laden zu erholsamen Auszeiten ein. Durch die gute Anbindung an die Hauptverkehrswege gelangt man schnell zu den umliegenden Ortschaften und in die nächstgrößeren Städte. Das Wohngebiet bietet damit eine ideale Kombination aus Ruhe, Sicherheit und praktischer Nähe zu allem, was man im Alltag benötigt.

































