



91732 Merkendorf

Open House am 17.10.2026, um 11 Uhr - Seniorengerecht & komfortabel mit Sonnenterrasse und Garten



389.000 €

Kaufpreis

94 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

elfriede.hilpert@remax.de

Bild KI generiert
RE/MAX-TM Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Hausgeld	300 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

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



Ausstattung

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung im Überblick:

- Baujahr 2021, KfW 55
- Offener Wohn Essbereich mit schicker und hochwertiger Einbauküche
- Terrasse mit direktem Zugang aus dem Wohn- und Essbereich über große Schiebetür
- Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
- Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche, Platz für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit praktischem Einbauschränk
- hochwertiger Massivparkett im Wohn- und Essbereich und im Flur
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Im Kaufpreis inbegriffen sind:

1 Garagenstellplatz sowie 1 Außenstellplatz mit E Ladestation (Neuwert 25.000 €) und eine moderne und hochwertige Einbauküche (Neuwert ca. 30.000 €)

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 17.10.2026 um 11 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 17.10.2026, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 2021 erbauten KFW 55 Haus und bietet auf ca. 94 m² ein durchdachtes Zuhause mit kurzen Wegen und viel Platz für den Familienalltag. Helle Räume, moderne Ausstattung und der direkte Zugang nach draußen schaffen ein Wohngefühl, das sowohl praktisch als auch angenehm ist.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Fensterflächen und die breite Terrassentür sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenbereich direkt mit der Terrasse und dem Gartenanteil. Die Küche ist modern geplant und bietet mit der großzügigen Arbeitsfläche und dem Inselbereich viel Raum zum gemeinsamen Kochen. Der Wohnbereich lässt sich gut möblieren und bietet Platz für eine gemütliche Sofaecke.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.03.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 2021
Endenergiebedarf beträgt 17,7 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gepflegten Wohnlage von Merkendorf in Mittelfranken und eignet sich besonders gut für Senioren, die Wert auf ein ruhiges und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld legen. Die Umgebung ist geprägt von einer entspannten, wohnlichen Atmosphäre und bietet eine gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister befinden sich im Ort und sind bequem erreichbar.

Merkendorf überzeugt durch seinen historischen Ortskern, eine überschaubare Struktur und die Nähe zur reizvollen fränkischen Landschaft. Spazierwege und ruhige Radstrecken in der Umgebung bieten schöne Möglichkeiten zur Erholung im Grünen und laden zu regelmäßiger Bewegung an der frischen Luft ein. Auch Freizeitangebote und Begegnungsmöglichkeiten im Ort tragen zu einem angenehmen Alltag bei.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind umliegende Städte und Gemeinden bequem erreichbar. Die Region bietet damit eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen im Alter.



Verkehrsanbindung:

Die Bushaltestelle Merkendorf Wilhelmstr. erreichen Sie zu Fuß in ca. 1 Minute. Der Bahnhof Triesdorf ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 bis 20 Minuten. Zur Autobahn A6 bei Ansbach gelangen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 60 bis 65 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 17.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

Texte und Bilder in diesem Exposé sind teilweise mit KI generiert.























REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0157 / 348 039 04

RE/MAX Immobilien
Elfriede Hilpert
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-ansbach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion