



91174 Spalt

Neuwertiges Einfamilienhaus – bezugsbereit und voll möbliert



Rasen KI-generiert
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

495.000 €

Kaufpreis

110,84 m²

Wohnfläche

508 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Tel.: 004991147721351

detlef.heidenreich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,84 m ²
Grundstücksfläche	508 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kamin



Küche

offene Küche



Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung, die modernen Wohnkomfort bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein praktisches Gäste-WC, das den Alltag komfortabel ergänzt. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft ein großzügiges, kommunikatives Wohnambiente mit viel Licht und Raum für gemeinsame Stunden.

Ein Kamin sorgt im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Objekt zusätzlichen Wohncharakter. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die für eine zeitgemäße und energieeffiziente Wärmeversorgung steht. Ergänzt wird das Heizkonzept durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer angenehmen Fußbodenheizung, die in allen relevanten Wohnbereichen für ein gleichmäßiges und komfortables Raumklima sorgt. Dreifachverglaste Fenster mit Außenrollos komplettieren die effiziente Bauweise und sorgen für niedrige Heizkosten.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und unterstreicht den modernen, barrierearmen Wohnanspruch. Für komfortables Parken stehen zwei Stellplätze in einer Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten und zusätzlichen Stauraum ermöglichen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360°-Rundgang als Download-Link zugeschickt.

Dieses neuwertige, in Holzrahmenbauweise erstellte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2023 präsentiert sich als modernes Zuhause mit gehobener Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Auf ca. 111 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice bieten. Das ca. 508 m² große Grundstück schafft zugleich Freiraum im Außenbereich und eine angenehme Wohnlage mit Privatsphäre.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zum Garten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Eine Immobilie, die neuwertigen Wohnkomfort, zeitgemäße Technik und eine attraktive Lage in idealer Weise verbindet.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.05.2036.

Baujahr lt. Energieausweis: 2023

Endenergiebedarf beträgt 30,2 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 Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Wernfels, einem Gemeindeteil der Stadt Spalt, einer charmanten Kleinstadt im Fränkischen Seenland (Landkreis Roth), die für ihre hohe Lebensqualität und den naturnahen Charakter geschätzt wird. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, überwiegend wohnwirtschaftlichen Struktur und bietet ideale Voraussetzungen für Familien sowie alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, gastronomischen Angeboten sowie weiteren Dienstleistern ist in kurzer Zeit erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in gut anfahrbarer Distanz und unterstützen den familienfreundlichen Standort.

Die Region überzeugt zudem durch ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot: Spazier- und Radwege, Wälder und die nahegelegene Seenlandschaft laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig ist eine solide Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gegeben, sodass sich der Standort auch für Berufspendler eignet.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2036.
Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe 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 Verlobungstermin. 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.







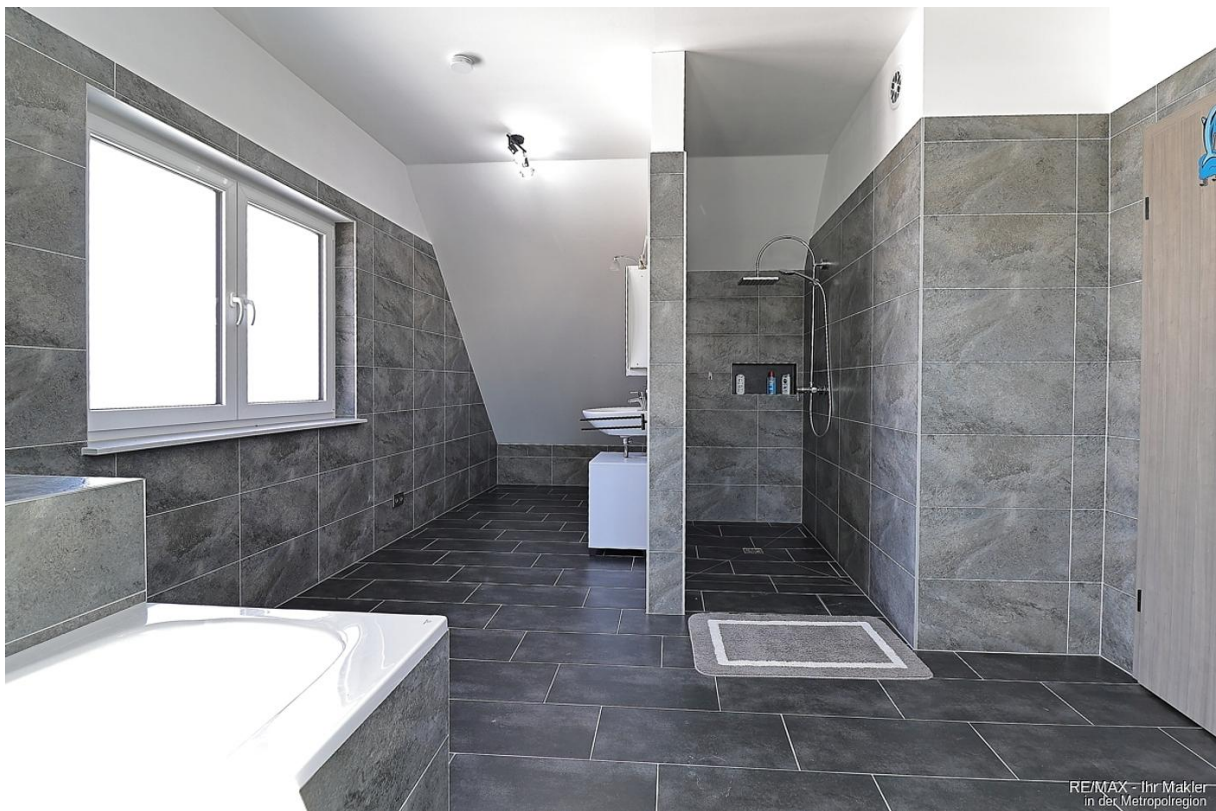


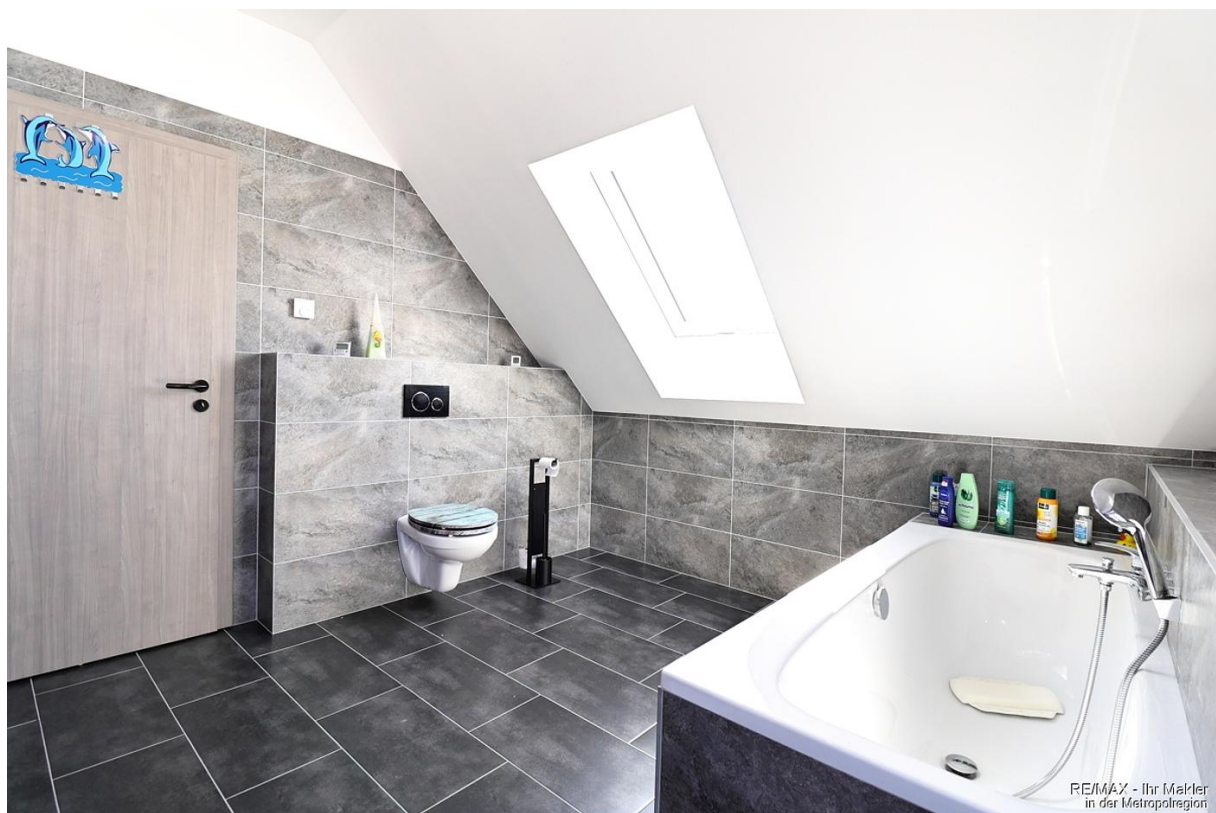
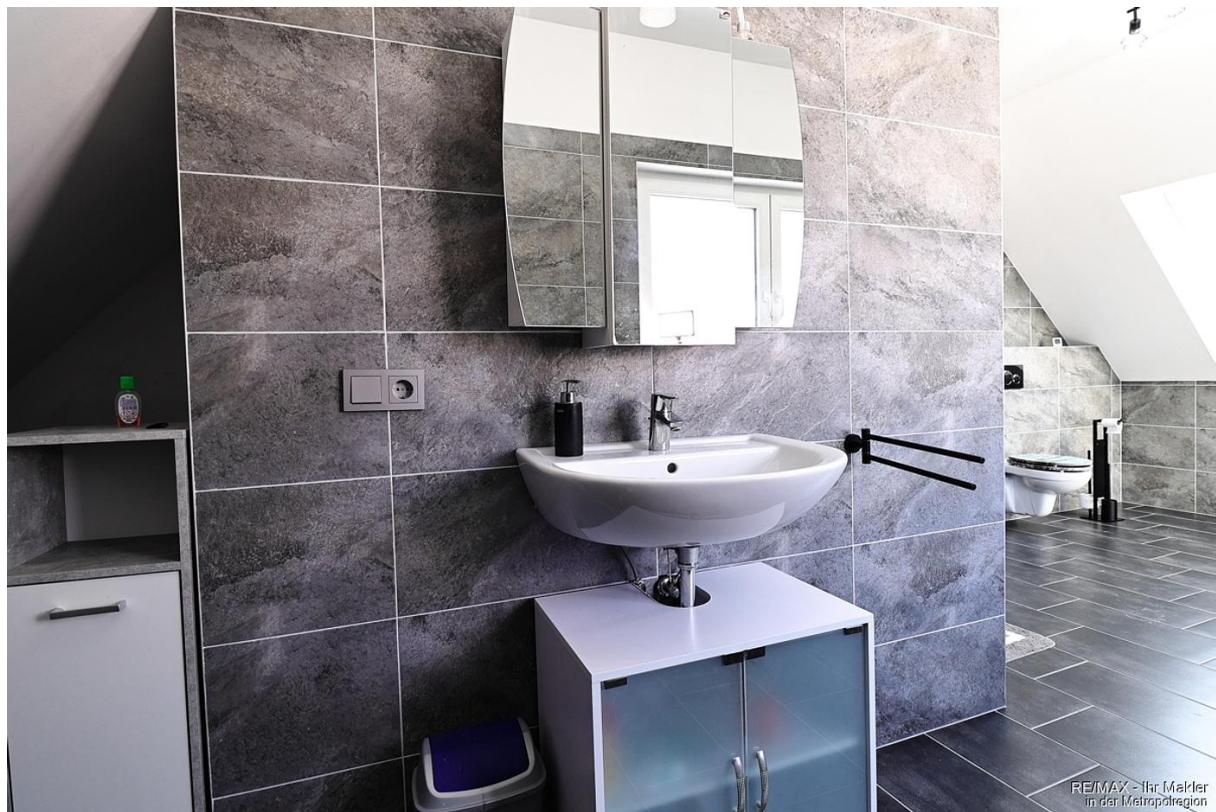


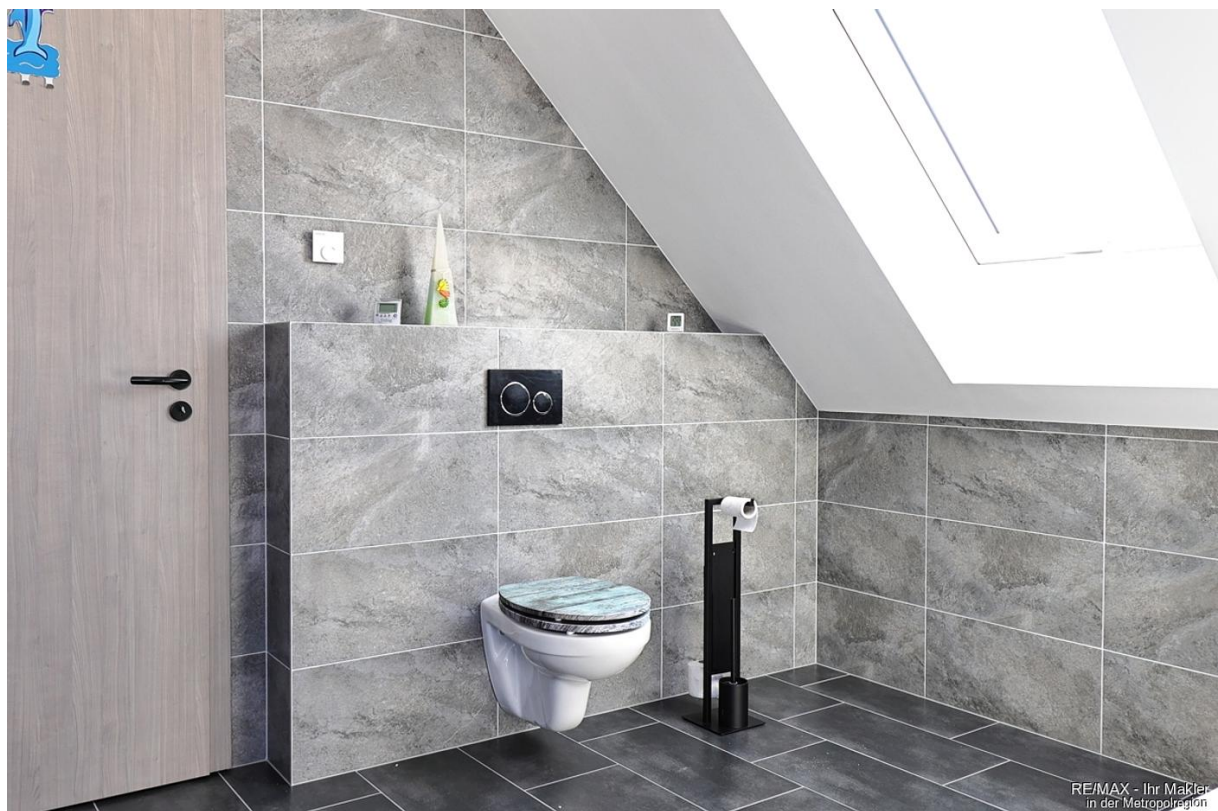




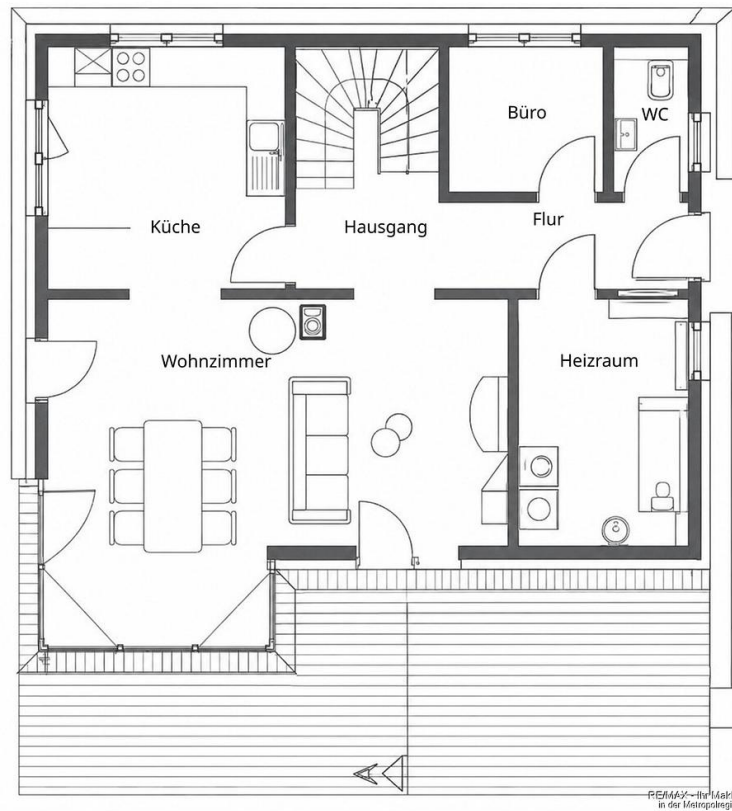


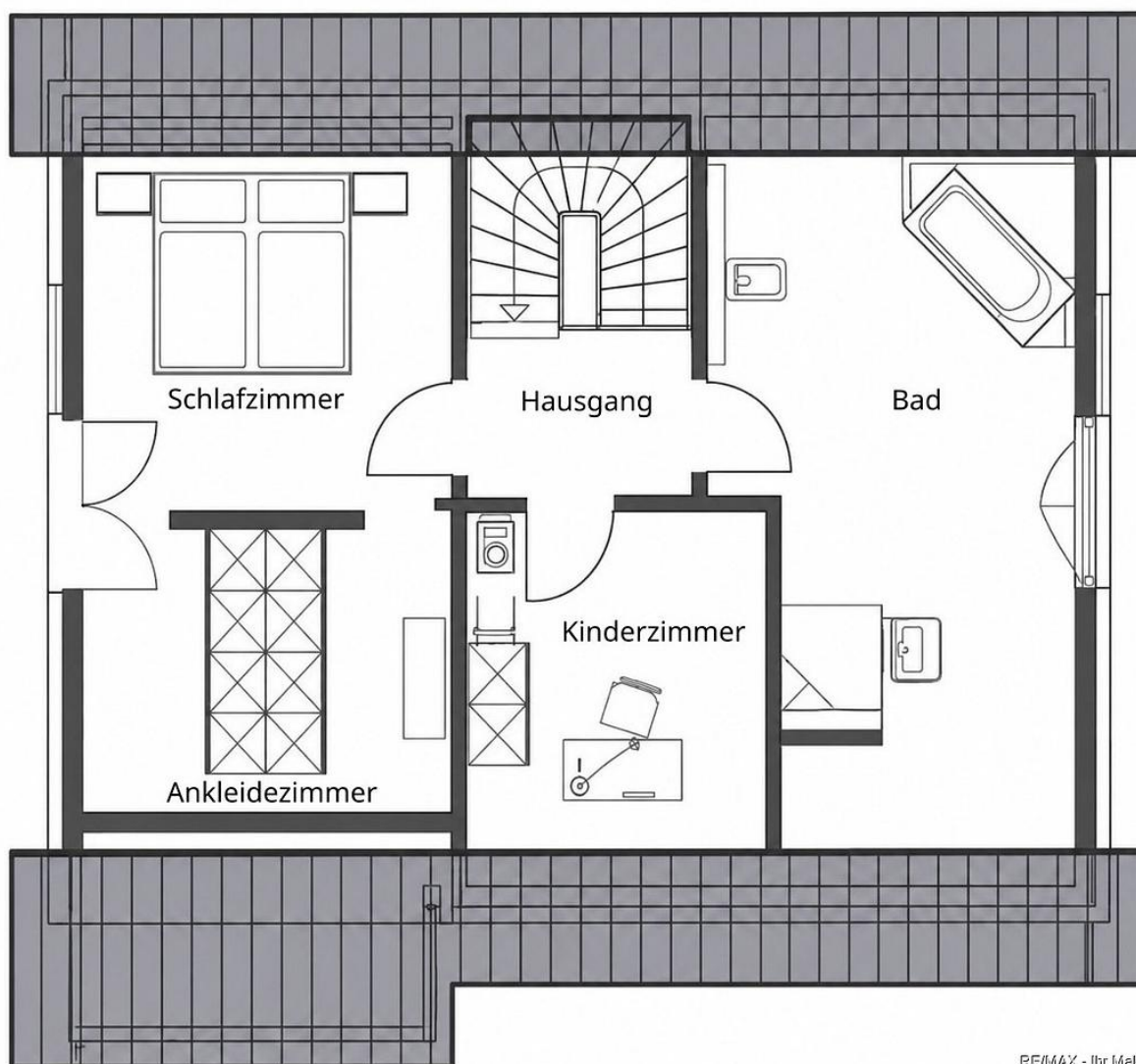












RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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. 0178 / 42 85 420

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Königstr. 27, 90762 Fürth

detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

