BARTOSCH IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Eckdaten

Baujahr	***2019***
Zustand	***Neuwertig***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Online ansehen

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***22.05.2029***
Energiebedarf	***32.00***
Energieträger	***GAS***
Energieeffizienzklasse	***A***
Baujahr	***2018***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Adelsdorf, einer malerischen Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die Straße selbst befindet sich in einem gut entwickelten Wohngebiet, das vor allem von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist.

Adelsdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern. Die Grundschulen und der Kindergarten befinden sich im Ort. Die weiterführenden Schulen sind in den nahegelegenen Städten Erlangen, Herzogenaurach und Höchstadt.

Der Ort zeichnet sich durch seine idyllische Landschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Seen, aus. Diese Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern oder Radfahren. Es ist perfekt für diejenigen, die den Charme des Landlebens genießen möchten, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die nahegelegenen Autobahnen A3 und A73 ermöglichen schnelle Verbindungen zu den nahegelegenen Städten wie Nürnberg, Bamberg und Erlangen. Lokale Busverbindungen bieten zudem Anschluss an regionale Verkehrsknotenpunkte.

Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses aus dem Jahre 2018 erbaute Reihenmittelhaus in einer ruhigen Wohngegend präsentieren zu dürfen.

Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 138 m² und insgesamt 4 Zimmern, zwei Badezimmern, einer Küche, einem separaten Gäste-WC sowie zwei Terrassen erfüllt dieses Haus sämtliche Wohnbedürfnisse und bietet genügend Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Technisches Highlight ist sicherlich die zentrale Stromabschaltung auf jeder Etage und weiterhin an der Haustüre, wobei die Elektrogeräte auf Wunsch weiter mit Strom versorgt werden können. Dieses Extra wurde in der Bauphase mit einem 5-stelligem Aufpreis zusätzlich verbaut. Ein Klick und Sie müssen sich keine Sorgen über ein evtl. angelassenes Bügeleisen machen - die Stromersparnis muss nicht separat erwähnt werden.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein sehr einladender Eingangsbereich. Von dort aus gelangen Sie rechts in die modern gestaltete Küche welche über ein Kräuterfenster verfügt. Von der Diele erstreckt sich das geräumige Wohn- und Esszimmer, das durch seine direkte Verbindung zur sonnigen Terrasse und dem bezaubernden Garten eine ideale Wohnebene darstellt.

Eine luftige Variante im OG mit 2 Zimmern plus einem großen Flur und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne wurde geschaffen. Das große Zimmer kann jederzeit zu zwei kleineren Räumen umgestaltet werden.
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad und einer herrlichen Dachterrasse. Hier mag man verweilen und den Tag ausklingen lassen.

Selbstverständlich ist der gesamte Keller gefliest. Das komplette Haus ist mit einer Belüftungsanlage ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme. Des Weiteren gehören zwei Stellplätze dazu, die auch für längere Fahrzeuge geeignet sind und zu je 12.000 € verkauft werden.

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.

Ausstattung

- 141 m² Grundstück

- 138 m² Wohnfläche

- 48 m² Nutzfläche

- gefliester Keller

- großer Kellerraum mit Flur

- offene Buchentreppen

- 2 Bäder (OG + DG)

- Im OG- Badezimmer mit Fußbodenheizung

- 1 Gäste-WC (EG)

- Terrasse mit Sonnenschutz-Überdachung

- Dachterrasse

- Gartenhaus-Fundament

- hochwertige Stromverteilung mit Etagen- und Komplettabschaltung

- Leerrohre bereits umfangreich verlegt

- hochwertige Laminatböden

- Belüftungsanlage

- Energieeffizienz A - 32 kWh/m²a

- Vorbereitung für E-Rollos

- Internet - Glasfaseranschluss

- TV-Anschlüsse im gesamten Haus - vom Keller bis zum Dachgeschoss

- Netzwerkanschlüsse in allen Ebenen

- zuzüglich 2 KFZ-Stellplätze (je 12.000 €), mit längsseitiger Anordnung – ideal für große Fahrzeuge und ein komfortables Ein- und Aussteigen ohne Anecken durch Fremdtüren.

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.
Wir melden uns umgehend.

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.
Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.

Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.

Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !


BARTOSCH Immobilien
BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien

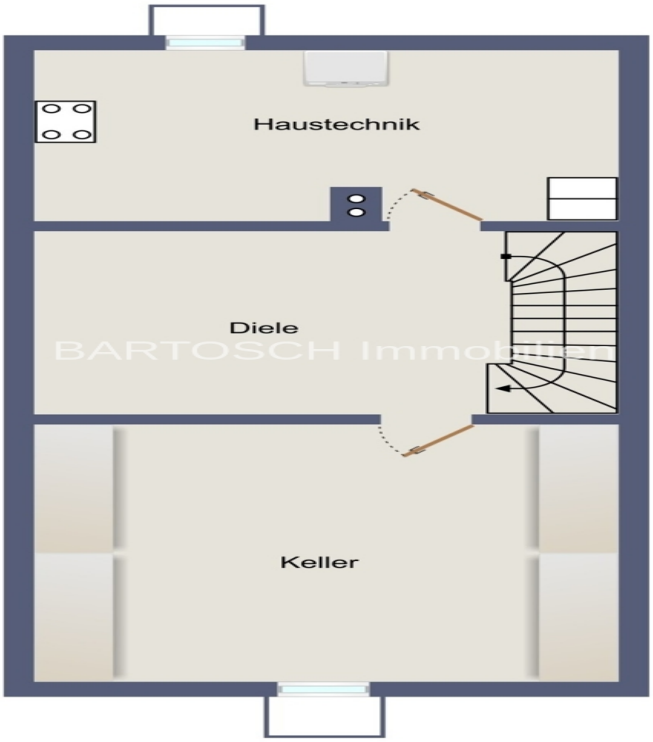

BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


Haustechnik
Diele
Keller


Küche
Diele
WC
Wohnen/Essen
Terrasse


Büro
Bad
Flur
BARTOSCH Immobilien
Schlafen/
Hobby


Bad
BARTOSCH Immobilien
Studio
Terrasse

