Markt Berolzheim

Ein Zuhause mit besonderem Charme – großzügiges Wohnen, private Wellness und ein Garten zum Genießen

Objektnummer: 26247035



KAUFPREIS: 789.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26247035
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1985

Kaufpreis	789.990 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	117.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

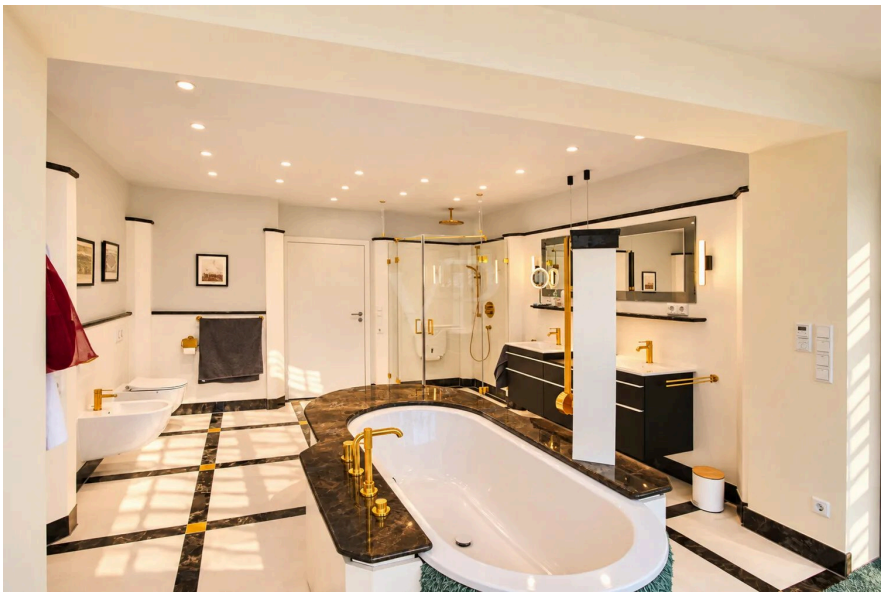
Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

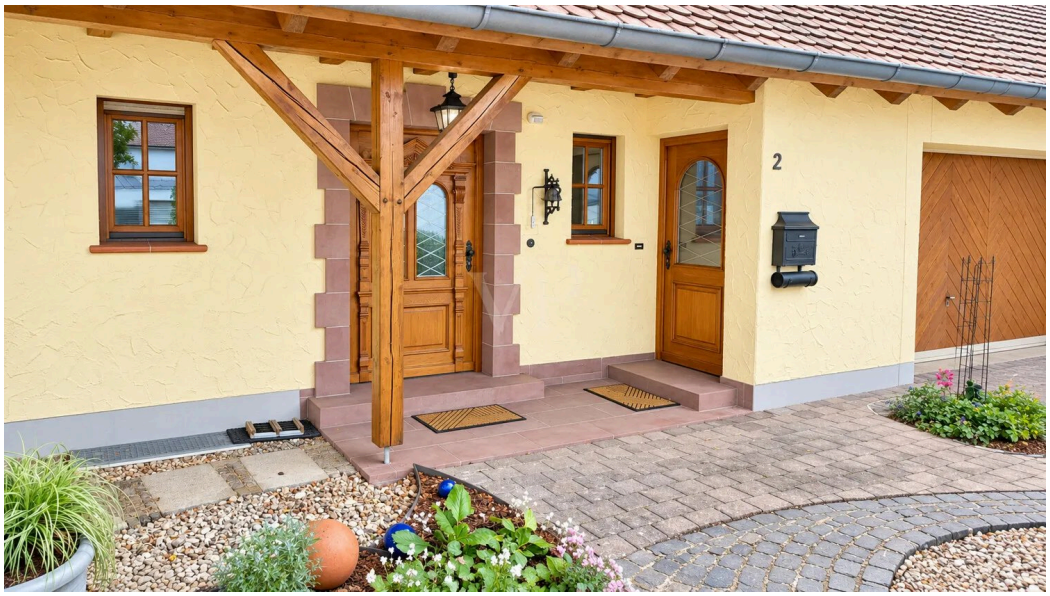
Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie

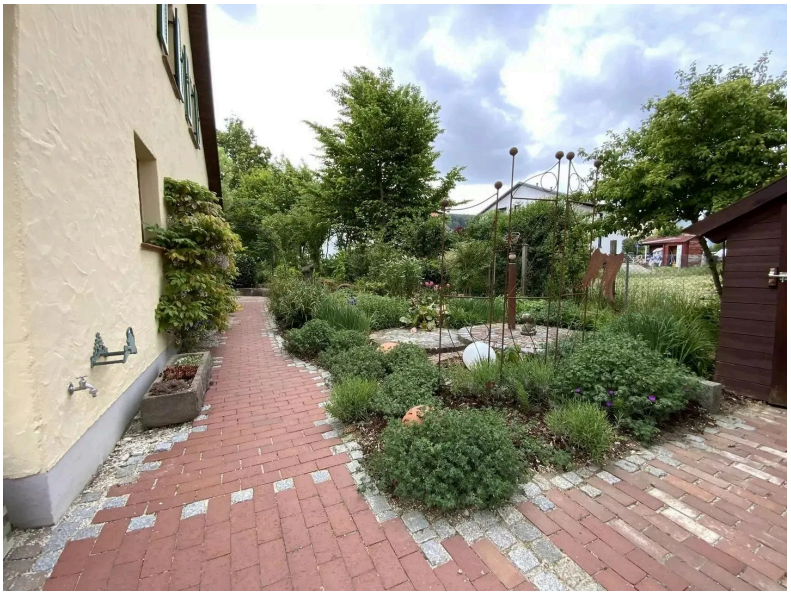




Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

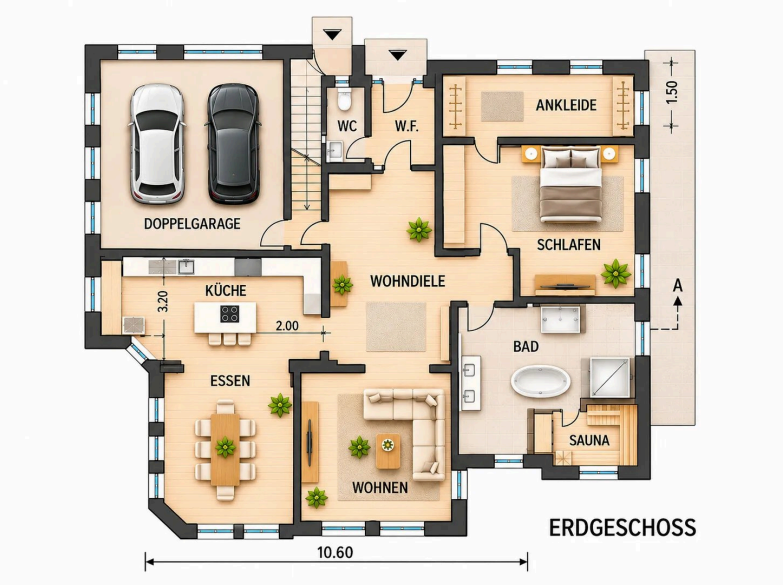
Die Immobilie





Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnambiente auf ca. 300 m² Wohnfläche und einem traumhaften Grundstück mit ca. 1.100 m²

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Auf rund 300 m² Wohnfläche eröffnet sich ein vielseitiges Raumangebot, das sowohl Familien als auch Menschen mit dem Wunsch nach großzügigem und individuellem Wohnen begeistert.

Das im Jahr 1985 erbaute Anwesen wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und mit viel Liebe zum Detail weiterentwickelt. Insbesondere die umfassende Modernisierung und Neugestaltung des Erdgeschosses im Jahr 2020 verleiht dem Haus ein modernes und einladendes Wohnambiente.

Helle, großzügig geschnittene Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wintergarten mit seinem behaglichen Specksteinofen. Hier lässt sich zu jeder Jahreszeit eine ganz besondere Atmosphäre genießen. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Auch der Wellnessbereich lässt keine Wünsche offen: Ein hochwertig gestaltetes Badezimmer mit Sauna lädt zum Entspannen und Erholen ein. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2024 modernisiert. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Der schwellenlose Zugang auf dieser Ebene ermöglicht zudem ein komfortables Wohnen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Sie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, ein Mehrgenerationenkonzept oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Auch im Hinblick auf Energieeffizienz und Wohnqualität wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Das Dachgeschoss erhielt 2018 eine Dämmung, die Fassade wurde 2021 neu gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung aus dem Jahr 2008. Hochwertige, dreifach verglaste Sky-Frame-Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine moderne Optik. Ergänzt wird die Ausstattung durch elektrisch betriebene Rollläden sowie eine automatische Verdunklung im Wintergarten und Wohnzimmer.

Besonders hervorzuheben sind zudem die zusätzlich vorgenommenen baubiologischen Maßnahmen zur Reduzierung elektromagnetischer Belastungen, die das ganzheitliche Wohnkonzept ergänzen.

Das ca. 1.100 m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegtes und gepflegtes

Gartenparadies. Großzügige Grünflächen bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Ob gemütliche Stunden im Freien, Gartenliebhaberei oder geselliges Beisammensein – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, einen praktischen Geräteschuppen sowie ein Gewächshaus.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Grundstück zu schätzen wissen. Eine Immobilie mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zahlreichen besonderen Details, die Wohnqualität und Lebensgefühl auf harmonische Weise verbinden.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Großzügiges Grundstück mit ca.1100 m²
- Ca. 300 m² Wohnfläche
- Baujahr 1985
- Modernisierung und Neugestaltung des Erdgeschosses 2020
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Modernisierung Bad Obergeschoss 2024
- Helle und großzügig gestaltete Wohnräume
- Gemütlicher Specksteinofen im Wintergarten
- Hochwertige Einbauküche
- Wellnessbad mit Sauna (Klaffs-Saunarium)
- Schwellenloser Zugang im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- zusätzliche baubiologische Maßnahmen zur Reduzierung elektromagnetischer Belastungen
- Elektrisch betriebene Rollläden, automatische Verdunklung vom Wintergarten und Wohnzimmer
- Dämmung Dachgeschoss 2018
- Fassadenanstrich 2021
- Liebevoll angelegter Garten mit gepflegten Grünflächen
- Doppelgarage, Geräteschuppen und Gewächshaus
- Im Erdgeschoss dreifach verglaste Holz-Aluminiumfenster sowie Skyframe Fenster
- Im Obergeschoss und Dachgeschoss Holzfenster
- im Keller Kunststofffenster
- Pelletheizung von 2008

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Alles zum Standort

Etwa 15 km entfernt ist das Fränkische Seenland im Norden, im Süden liegt der Mittelgebirgszug Hahnenkamm mit dem Aussichtspunkt Buchleite. Schöne Naherholungsziele wie die „Steinerne Rinne“ in Wolfsbronn, die Burg Spielberg bei Gnotzheim und die Kreisstadt Weißenburg mit ihrer Hohenzollernfestung Wülzburg und den Limesausgrabungsstätten sind nur einen Katzensprung entfernt.
Der Ort selbst verfügt über die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs (einen Bäcker, eine Metzgerei, ein Café), eine Bankfiliale, einen Allgemeinarzt, eine Zahnarztpraxis, eine Apotheke, ein neu gebautes Altenpflegeheim, eine Mittelschule und einen Kindergarten. Ein Lebensmittelmarkt ist ab 2027 vorgesehen. Darüber hinaus verfügt der Ort über eine intakte Dorfstruktur, drei Dorfkneipen, eine Gaststätte und Sportvereine (Fußball, Tennis, Tischtennis, Sportschützen u. Ä.) und regional bekannte Firmen wie Fensterhersteller sowie Unternehmen aus dem Fliesen- und Baugewerbe.

Objektnummer: 26247035 - 91801 Markt Berolzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com