Markt Erlbach / Altziegenrück

Familientraum in ruhiger Lage und energieeffizienter Bauweise

Objektnummer: 26333502



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.12 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 463 m^2

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

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

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26333502
Wohnfläche	ca. 132.12 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	28.09.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie

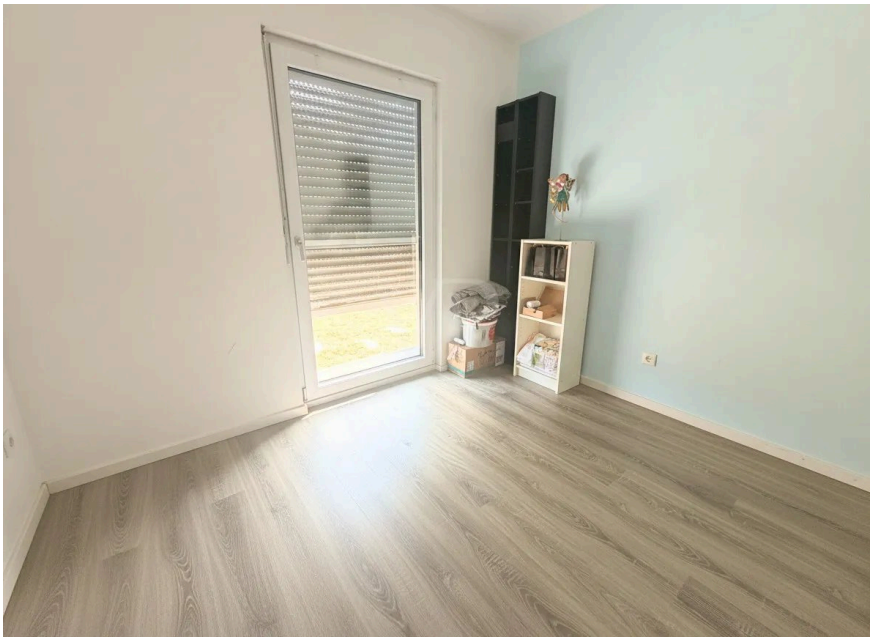




Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

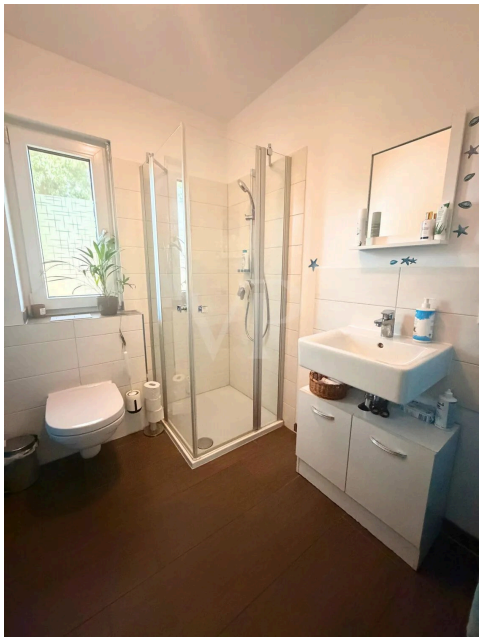
Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

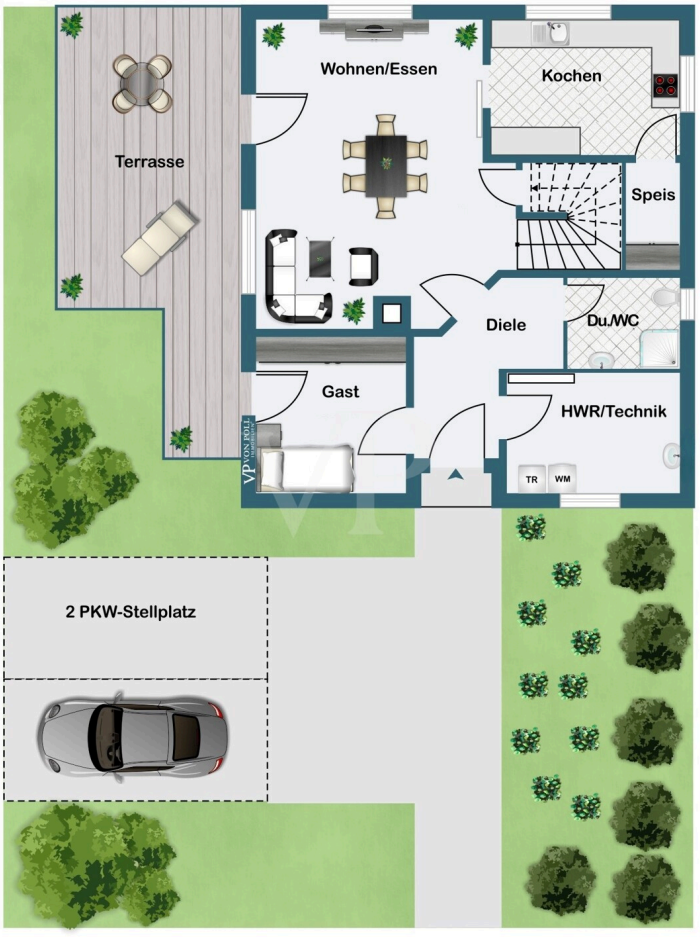
Die Immobilie

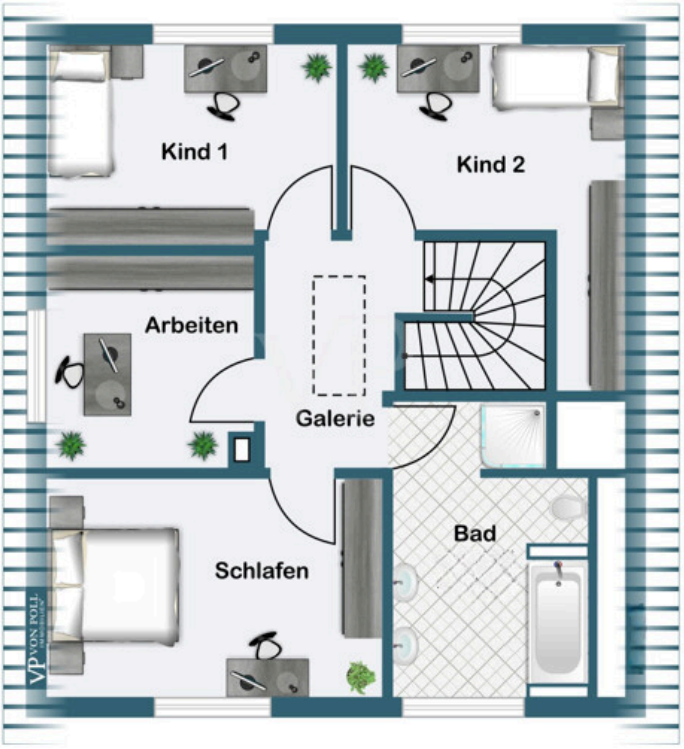




Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Ein erster Eindruck

In einer attraktiven und naturnahen Wohnlage von Markt Erlbach, im idyllischen Ortsteil Altziegenrück, präsentiert Ihnen VON POLL IMMOBILIEN dieses im Jahr 2017 fertiggestellte Einfamilienhaus. Die Immobilie wurde in nachhaltiger und hochmoderner Holzfertigbauweise errichtet und erfüllt den anspruchsvollen KfW-55-Effizienzstandard. Mit bis zu fünf flexibel nutzbaren Schlafzimmern, einer modernen Luft-Wärmepumpe und einer durchdachten Gesamtausstattung befindet sich dieses großzügige Zuhause technisch wie optisch auf dem modernsten Stand der Bauweise und bietet maximalen Wohnkomfort für die ganze Familie.

Das durchdachte Raumkonzept überzeugt bereits beim Betreten des Erdgeschosses. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das dank großer Fensterfronten von Licht durchflutet wird. Ein stilvoller Schwedenofen mit einer Leistung von 6 kW sorgt hier an kühleren Tagen für eine wohlige Atmosphäre und gemütliche Stunden. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Küche ist separat und abgeschlossen gestaltet und verfügt über eine direkt angrenzende, äußerst praktische Speisekammer, die optimalen Stauraum für Vorräte bietet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer anbietet. Da sich auf dieser Ebene auch ein vollwertiges Gäste-WC mit Dusche befindet, genießen Ihre Gäste hier absolute Privatsphäre.

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, welches als private Oase der Familie konzipiert ist. Hier erwarten Sie vier weitere, helle Räume, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder bei Bedarf als zusätzliches Büro genutzt werden können. Das großzügige Tageslichtbadezimmer auf dieser Etage ist modern gefliest und lässt mit einer komfortablen Badewanne sowie einer separaten Dusche keine Wünsche offen.

Auch energetisch und technisch lässt diese Immobilie keine Fragen offen: Eine moderne Luft-Wärmepumpe speist die angenehme Fußbodenheizung im gesamten Haus, während die hochwertige Dreifachverglasung der Fenster für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung sorgt. Ein besonderer Komfortfaktor im Alltag ist zudem die verbaute Entkalkungsanlage, die für weiches Wasser sorgt und die Haustechnik sowie Haushaltsgeräte schont.

Zögern Sie nicht und fragen Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin für dieses exklusive Wohlfühldomizil an – unser Team von VON POLL IMMOBILIEN Neustadt an der Aisch freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und führt Sie gerne durch Ihr potenzielles neues Zuhause.

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Ausstattung und Details

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen viele Highlights:
* KfW-55-Haus
* Fertigholzhaus
* Hochwertige Vollholztreppe
* Gästebad mit eigener begehbarer Dusche
* Modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne
* Kamin (6KW)
* Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Fußbodenheizung
* Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
* Enthärtungsanlage
* Dreifach-Wärmeschutzverglasung
* Vinylböden
* Moderne Fliesen

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Alles zum Standort

Im landschaftlich reizvollen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim liegt der idyllische Ortsteil Altziegenrück der Gemeinde Markt Erlbach. Diese ländlich geprägte Siedlung bietet ein absolut ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld inmitten von Wiesen, Feldern und Wäldern der westlichen Frankenhöhe. Es ist der ideale Rückzugsort für alle, die ein entschleunigtes Leben im Grünen mit einer erstklassigen Erreichbarkeit der Region verbinden möchten.

Die strategisch gute Lage bietet hervorragende Fahrtzeiten für Berufspendler in die umliegenden Zentren und Wirtschaftsknotenpunkte:
* Neustadt an der Aisch: ca. 15 – 20 Minuten
* Bad Windsheim (Franken-Therme): ca. 20 – 25 Minuten
* Fürth: ca. 35 – 45 Minuten
* Nürnberg (Zentrum / Flughafen): ca. 40 – 50 Minuten
* Würzburg: ca. 60 Minuten Infrastruktur & Freizeitwert

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie die soziale Infrastruktur befinden sich im nahen Hauptort Markt Erlbach. Hier stehen Ihnen Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie Bahnhöfe mit direkten Zugverbindungen nach Nürnberg und Würzburg sind im nahen Neustadt an der Aisch oder Emskirchen schnell erreicht.

Direkt vor der Haustür lädt die unberührte Natur der Frankenhöhe zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren ein. Altziegenrück vereint somit auf perfekte Weise ein geborgenes, authentisches Dorfleben im Grünen mit den Vorzügen einer schnellen Anbindung an die Metropolregion.

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26333502 - 91459 Markt Erlbach / Altziegenrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com