



SCHÖNER WOHNEN – HOCHWERTIG, MIT VIEL PLATZ UND BESTEN ENERGIESTANDARDS

auf Anfrage

Kaufpreis

233 m²

Wohnfläche ca.

6

Zimmer

834 m²

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

Straße nicht freigegeben

91126 Kammerstein (Barthelmesaurach)

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2azwx5n> →

Preise & Kosten

Kaufpreis

auf Anfrage

Provision für Käufer

Die Courtage in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MWST vom Kaufpreis ist mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages verdient und fällig. Ein Provisionsvertrag mit dem Verkäufer liegt vor.

Lage

Entfernungen und wissenswertes

-Kita: 1 Gehminute, wurde im Oktober 2021 eröffnet (4 Kindergruppen)

Lebensmittel: REWE 5 Min. mit dem Auto (4,5 km), ALDI 5 Min. mit Auto (4,3 km), Metzgerei in Gehentfernung (700 m)

Schulen: Grundschule Kammerstein 5 Min. mit Fahrrad (1 km),

Volksschule Kammerstein 7 Min. mit Auto (5 km), Grund- und

Mittelschule Abenberg 8 Min. mit Auto (7 km), Mädchenrealschule

Abenberg 11 Min. mit Auto (8,4 km), Grund- und Mittelschule

Windsbach 10 Min. mit Auto (10,8 km), Gymnasium 11 Min. mit Auto

(8,9 km), weitere Schulen in Schwabach (12 Min mit Auto)

-Stadtkrankenhaus Schwabach: 13 Min. mit Auto (9,9 km)

-Restaurants: in Laufnähe oder 3 bis 5 Min. mit Auto (2 bis 3 km)

-Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle zur Buslinie 607 (Richtung Schwabach) in Laufnähe (500 m). Von Schwabach aus führen Züge nach Nürnberg.

-Nürnberg Zentrum: ca. 30 Min. mit Auto (ca. 30 km)

-Nürnberg HBF: ca. 30 Min. mit Auto (ca. 30 km)

-Nürnberg Flughafen: ca. 40 Min. mit Auto (ca. 50 km)

-Freizeit: Hundeschule 4 Min. mit Auto (1,4 km), 2 Spielplätze in

Laufnähe (150 bis 500 m), Kammerstein Pilz Pfad 7 Min. mit Auto

(5,2 km), Wandergebiet Ebersbach 9 Min. mit Auto (8,6 km),

Baggersee Bechhofen/Gauchsdorf 9 Min. mit Auto (6,5 km),

Museum 8 Min. mit Auto (7 km), Golfclub Abenberg 7 Min. mit

Auto (6 km), Skatepark in Laufnähe (600 m)

u.v.m.

Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Einfamilienhaus	4 Geschosse	2010
Bezug	Derzeitige Nutzung	
Nach Vereinbarung	frei	

- ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Terrasse, Garten, Loggia
- ✓ 4 Stellplätze: Carport, Garage, Außen-Stellplatz
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche, offene Küche, Speisekammer
- ✓ Böden: Steinboden, Teppichboden
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Wasch-Trockenraum
- ✓ Ausstattung: teilweise möbliert
- ✓ Sauna

Energie & Heizung



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Verbrauchsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
2009	Wärmepumpe
Gültigkeit	Effizienzklasse
seit 24.04.2023	A
Endenergieverbrauch	
42,20 kWh/(m ² ·a)	

Weitere Energiedaten

Haustyp

KfW 60, Massivhaus

Energieträger

Holz

Heizungsart

Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, offener Kamin

Details

Ausstattung

Energieeffizienzhaus gemäß KfW 60 Standard

Architektenhaus in Massivbauweise, zusätzlich entsteht durch den vorhandenen Rot-Kalkputz und seine diffusionsoffenen Wände ein gesundes Raumklima

Luft Wärmepumpe mit einer Leistung von 11 KW (Geothermie) die sich im Keller befindet

Wasserführender Kaminofen mit einer 12 KW Heizleistung, im Heizkonzept voll integriert

Fussbodenheizung in 3 Etagen (KG,EG,OG)

Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung, Insektenschutz im gesamten OG

Elektrische Rollläden

Dacheindeckung im neuwertigen Zustand, Steigleitung für zusätzliche Photovoltaikanlage vorhanden

Hochwertige moderne Einbauküche mit Markengeräten von Gaggenau

Großes Bad im OG mit Whirlpool und begehbare Regendusche

Ein Wäscheabwurfschacht führt vom Bad direkt nach unten in den Hauswirtschaftsraum im UG

Sauna mit Bad zur Fertiginstallation im Souterrain

Ein Großteil des Souterrains mit Tageslichtbad wird seit Anbeginn zu Wohnzwecken genutzt

Weiterer großer Kellerbereich

Geräumige Doppelgarage mit 2 großformatigen elektrisch betriebenen Sektionaltoren

Vorbereiteter 400 Volt Stromanschluss für Autoladestation/en

Überdachter Eingangsbereich mit direktem Zugang zu den Garagen
Carport mit hohem Innenbereich (Wohnmobil etc.) für 2 weitere
Fahrzeuge
4 zusätzliche KFZ Stellplätze
Regenwasserzisterne zur Gartenwasserversorgung mit einem
Hauswasserwerk (ein Gartenwasserzähler ist vorhanden)
Geräumiges Gartenhaus
2 überdachte Holzlager
Großer eingewachsener und pflegeleichter Garten mit Rasenroboter
und einem Abenteuer Spielturm
Weitläufige Terrassenanlage mit ca. 40 qm großflächig verglaste
Überdachung und elektrischer Beschattung samt LED Boden Lichtkonzept
LAN Kabel in nahezu allen Räumen
TV Empfang über SAT Antenne

Weitere Informationen

Schöner Wohnen

Während viele Bestandsimmobilien nach einem Kauf zunächst aufwändig renoviert oder den heutigen energetischen Standards angepasst werden müssen, steht dieses hochwertige Anwesen einzugsbereit zur Verfügung. Das vorhandene Mobiliar kann bei Interesse nach Absprache übernommen werden.

Das Anwesen befindet sich innerhalb einer Sackgasse und ist von weiteren Einfamilienhäusern umgeben. Es besteht eine harmonische nachbarschaftliche Gemeinschaft. Das Wohngebiet macht insgesamt einen sehr hochwertigen sowie gepflegten Eindruck und ist ein Paradies für Kinder.

Dieses Haus selbst bietet nicht nur viel Platz, sondern wurde auch funktionell durchdacht geplant und realisiert.

Nach dem überdachten Eingangsbereich eröffnet sich der weite Blick über das Treppenhaus hin zum offenen Wohnzimmer mit seinen bodentiefen großen Fensterfronten. Sie gewähren einen Blick in den großen eingewachsenen Garten. Schon hier lässt sich die helle und freundliche Wohnatmosphäre aufnehmen. Geprägt von Großzügigkeit und stimmiger Raumaufteilung.

Auf der weitläufigen Terrasse kann der Loungebereich auch bei instabiler

Wettersituation durch die vorhandene verglaste Überdachung genutzt werden. Für Beschattung sorgt ein elektrischer Antrieb.

Vor dem offenen Küchenbereich können sie mit ihrer Familie am Esstisch Platz nehmen oder aber auch direkt anschließend auf dem überdachten Freisitz der Terrasse.

In der kalten Jahreszeit sorgt der zentrale Kamin für wohlige Wärme. Das flackernde Feuer ist sowohl vom Loungebereich als auch von der Essecke aus zu betrachten. Zudem versorgt eine Wasserspülung des Kamins das gesamte Gebäude mit zusätzlicher Heizenergie. Hierfür sind 2 überdachte Holzlager vorhanden. In der Kombination mit der im Keller eingebauten Geothermie-Wärmepumpe kommen so hervorragende Energiewerte zustande, die trotz der großen Wohnfläche ein kostengünstiges Wohnen ermöglichen. Gerade in heutigen Zeiten ein enorm wichtiger Faktor, wenn es darum geht, für die Familie ein neues Zuhause auszuwählen.

Im Obergeschoss bieten 3 Kinderzimmer jeweils viel Platz. Der Eltern Schlafbereich mit direkt angeschlossener, großflächiger begehbare Ankleide. Das Wellnessbad ist mit hochwertigen Badmöbeln, einem großen Whirlpool sowie einer begehbaren Regendusche und einem WC ausgestattet.

Über eine Echtholz Treppe gelangt man in den voll ausgebauten Dachgeschossbereich, der durch die aufwendige Dachisolierung und seine große Bodenfläche für eine Vielzahl an Nutzungen zur Verfügung steht. Ein Highlight ist dort die vorhandene kleine Spielhöhle.

Ein Großteil des Souterrains, der ebenfalls über eine vollflächige Fußbodenheizung verfügt, wurde als Wohnbereich geplant und so auch genutzt. Durch die Böschung fällt auch hier viel Tageslicht in den Raum. Im Wellnessbereich werden sie in der kalten Jahreszeit ihre eigene Sauna genießen können. Mit wenig Aufwand ist das vorbereitete Wellnessbad fertig zu stellen da hier nur noch die Sanitärgegenstände gemäß ihrem eigenen Geschmack installiert werden müssen.

Ein separater Stauraum ist zudem vorhanden.

Im Heizungskeller ist auch genügend Platz für die Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Weitere Informationen

Bitte beachten Sie, dass wir weitere Informationen über diese Immobilie, wie etwa den Kaufpreis, ausschließlich nur bei Vorliegen Ihrer vollständiger Kontaktdaten mit Ihrer Telefonnummer geben können. Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, so rufen Sie uns bitte an oder schreiben Sie uns bitte eine E-Mail. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Bewohner oder Besitzer werden während der Besichtigung ausdrücklich nicht anwesend sein. Diese Maßnahmen werden sicherstellen, dass jeder Interessent unbefangene die von uns angebotenen Immobilien besichtigen kann. Für Ihre persönlichen weiteren diesbezüglichen Anregungen und Wünsche werden wir selbstverständlich stets zugänglich sein.

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die wir von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt bekamen. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Bei Kaufobjekten sind die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen welche unter www.zeising-immobilien.de einzusehen sind. Irrtum und ein Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung sind vorbehalten.

Stichworte

Zustand: neuwertig, gepflegt

TV: Kabelanschluss, Sat-Anschluss

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum

Sonstiges: EDV-Verkabelung, Keller als Wohnraum nutzbar, Sanierungs-Afa

Anbieter der Immobilie



Zeising Real Estate Immobilien

Preuschwiesen 1,
91227 Leinburg



Herr/Frau Reiner Zeising
Dein Ansprechpartner

Telefon: 09120/182727

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2azwx5n> →

Alle Bilder



Hofansicht mit Eingang, Doppelgarage und Carport



Flurbereich EG



Treppenhaus im EG



Garderobebereich EG



Gäste-WC im EG



Großzügige Wohnatmosphäre



Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Offener Wohnbereich mit Kamin und
Essplatz



Essbereich hell und funktionell
angeordnet



Küche mit Speisekammer



Einbauküche mit viel Arbeitsfläche



Blick auf den Freisitz



Überdachter Freisitz



Überdachter Essplatz auf der Terrasse



Weitläufige Südterrasse mit
Beschattungsanlage



Hier lässt sich feiern!



Pflegeleichter Garten



Viel Rasenfläche für den fleißigen
Roboter



Ein Paradies für Ihre Kinder



Garten Impressionen



Hier lässt sich schön wohnen



Geräumiges Gartenhaus



Immer frische Kräuter



Flurbereich im OG



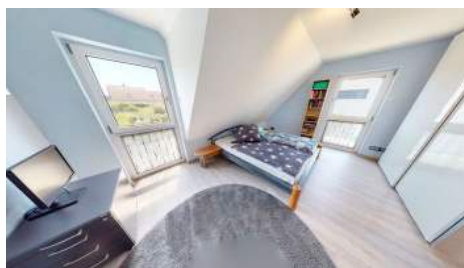
Bad mit begehbare Dusche und Handtuchwärmer



Bad im OG mit Whirlpool und Badmöbeln



Kinderzimmer 1 im OG



Kinderzimmer 2 im OG



Kinderzimmer 3 im OG mit viel Platz



Leo wartet schon auf die neue Rasselbande



Das Schlafzimmer mit großer
begehrter Ankleide



Mit Blick in den Sternenhimmel



Echtholztreppe ins Dachgeschoss



Im ausgebauten Dachgeschoss



Homeoffice oder Spielwiese?



Die versteckte Spielhöhle



Wellnessbereich mit vorbereitetem Bad



Und in der kalten Jahreszeit



Souterrain, derzeit zu Wohnzwecken
genützt



Moderne Indoor Wärmepumpenanlage