

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ammerndorf

Entzückende Dachgeschosswohnung in idyllischer Umgebung



Objekt-Nr. **OM-250952**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Simon
Telefon: 0151 15676578

90614 Ammerndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	360 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Penthousewohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 111m² und befindet sich im zweiten Obergeschoss eines äußerst modernen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 von der Firma Simon Wohnbau GmbH erbaut wurde. Das fünf Parteienhaus befindet sich in einer sehr angenehmen und hilfsbereiten Nachbarschaft.

Sie erreichen die Wohnung entweder über das Treppenhaus oder ganz bequem mit dem Aufzug. Wenn sich die Aufzugstüre öffnet, werden Sie direkt vom repräsentativen Wohn- und Essbereich empfangen. Ein besonderes Highlight stellt hier die herrschaftliche Deckenhöhe von über vier Metern dar. Der Raum bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verbindet zudem geschickt alle Wohnräume miteinander.

Der lichtdurchflutete und großzügige Wohn- und Essbereich, der hervorragend aufgeteilt ist, bietet viel Platz für eine komfortable Möblierung. Die vielen Fenster lassen Tageslicht in den Raum, wodurch eine angenehme Wohlfühlatmosfera entsteht. Die offene Einbauküche bietet Ihnen alles was das Herz begehrt. Hier können Kochkünste in vollen Zügen ausgelebt werden.

Das gemütliche Schlafzimmer mit einer Fläche von circa 15,29 m² bietet ausreichend Platz für ein kuschliges Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich das Tageslichtbad. Dieses wurde mit zeitlosen Fliesen einer bodentiefen Dusche und einem großen Fenster ausgestattet.

Neben dem Badezimmer befindet sich ein rund 7 m² großer Raum, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt und viel Stauraum bietet.

Gegenüber vom Wohnbereich befindet sich das zweite Schlafzimmer mit circa 9,14 m², das sich sehr charmant präsentiert und perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet.

Alle Fenster sind 3-fach verglast und bieten somit einen hohen Schallschutz. Die elektrischen Jalousien können über eine Zentralsteuerung bedient werden. Durch eine optimale Dämmung ist für energiesparsames Wohnen gesorgt. Über den Wohnbereich gelangen Sie durch hochwertige Schiebetüren auf die Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist. Hier haben Sie genug Platz, um Freunde zum Grillen einzuladen und die wunderschöne Abendsonne gemeinsam zu genießen. Auf dem großzügigen Balkon können Sie jeden Morgen bei Sonnenaufgang Ihren täglichen Kaffee oder Tee mit Ausblick auf die Parkanlage genießen.

Zur Wohnung gehört zudem ein Carport Stellplatz sowie ein Außenstellplatz. Die großzügigen Stellplätze sind auch für SUVs geeignet. Auch ein Wohnmobil findet hier seinen Platz.

****Eine weitere Option besteht darin, die Immobilie zu mieten.****

Ausstattung

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- + Herrschaftliche Deckenhöhe von circa vier Metern
- + Durchdachter, moderner Grundriss
- + Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich
- + Offener Wohnbereich mit Kamin
- + Hochwertiger Eichenparkett
- + 2,12 m hohe Zimmertüren
- + Lift mit direktem Zugang zur Wohnung
- + Loggia und Balkon
- + Fußbodenheizung
- + Wohnraumlüftung

- + Großes Kellerabteil
- + Elektrische Jalousien mit Zentralsteuerung
- + Carportstellplatz mit Stromanschluss
- + Barrierefrei

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Für Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder Fragen zur Immobilie schicken Sie eine Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer und ich werde mich umgehend telefonisch bei Ihnen melden.

Lage

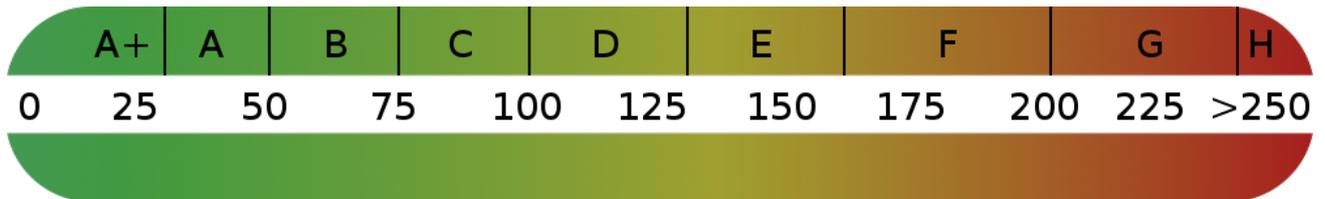
Sie wohnen in einer ruhigen und gepflegten Umgebung. Die schöne Parkanlage in unmittelbarer Nähe lädt zum Spaziergehen und Entspannen ein. Ammerndorf ist ein beliebtes Wohngebiet und liegt westlich des Ballungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen im Landkreis Fürth. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Ammerndorf bietet Ihnen ein ländliches Ambiente mit sehr guter Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel nach Fürth und Nürnberg. Die Innenstadt von Nürnberg erreichen Sie mit dem Auto in rund 30 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Kamin

Exposé - Galerie



Kamin



Wohnbereich mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche

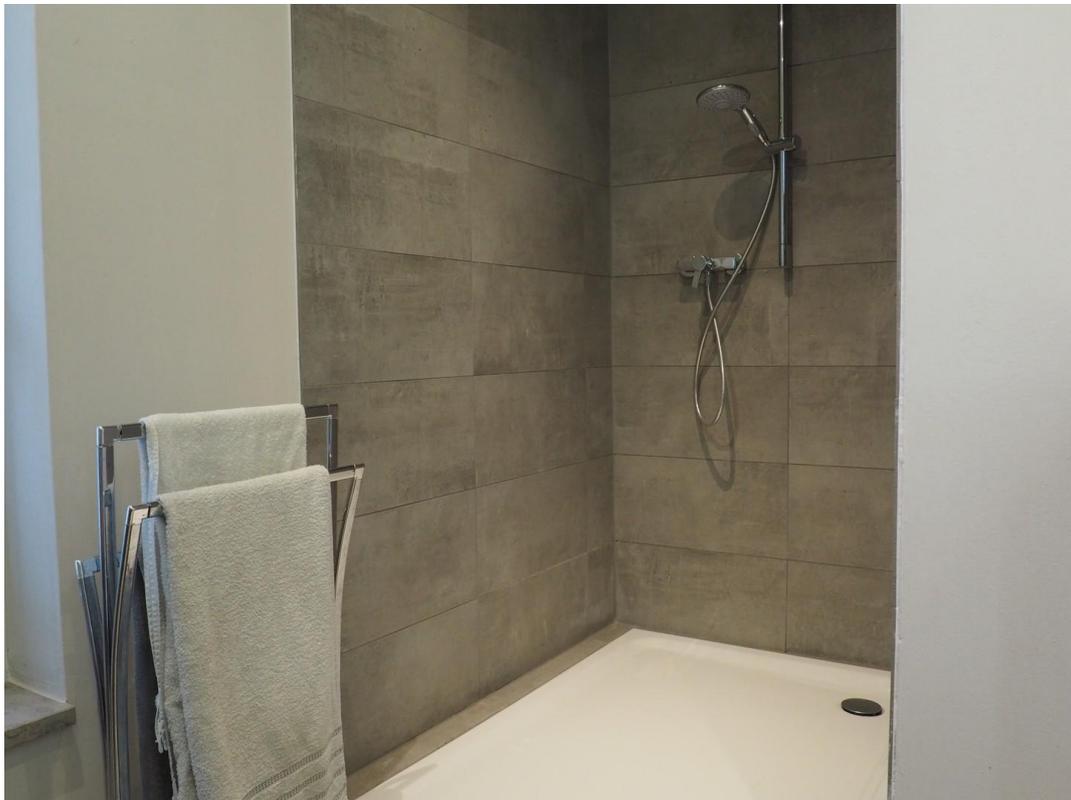


Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

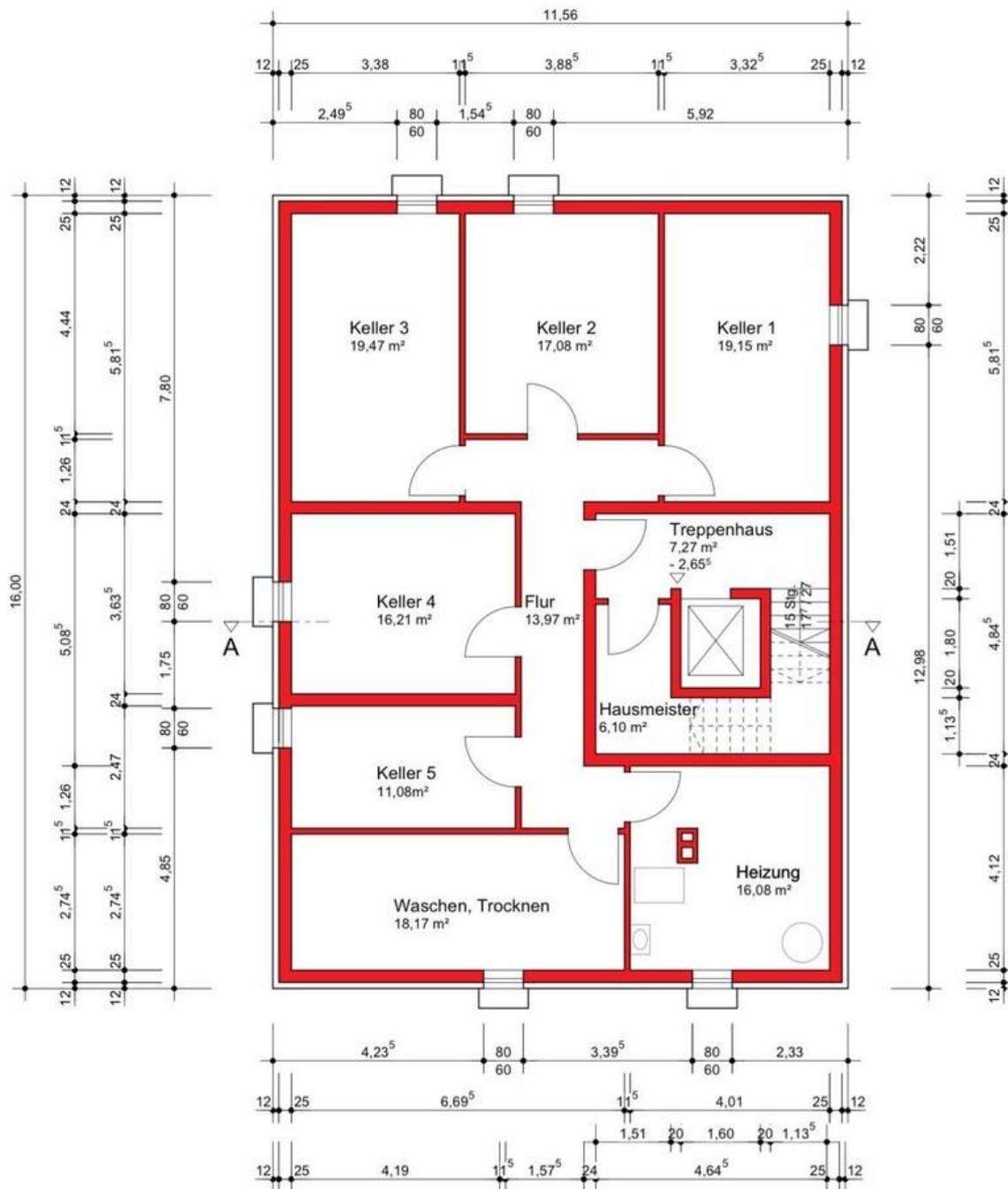


Aufzug



Stellplatz

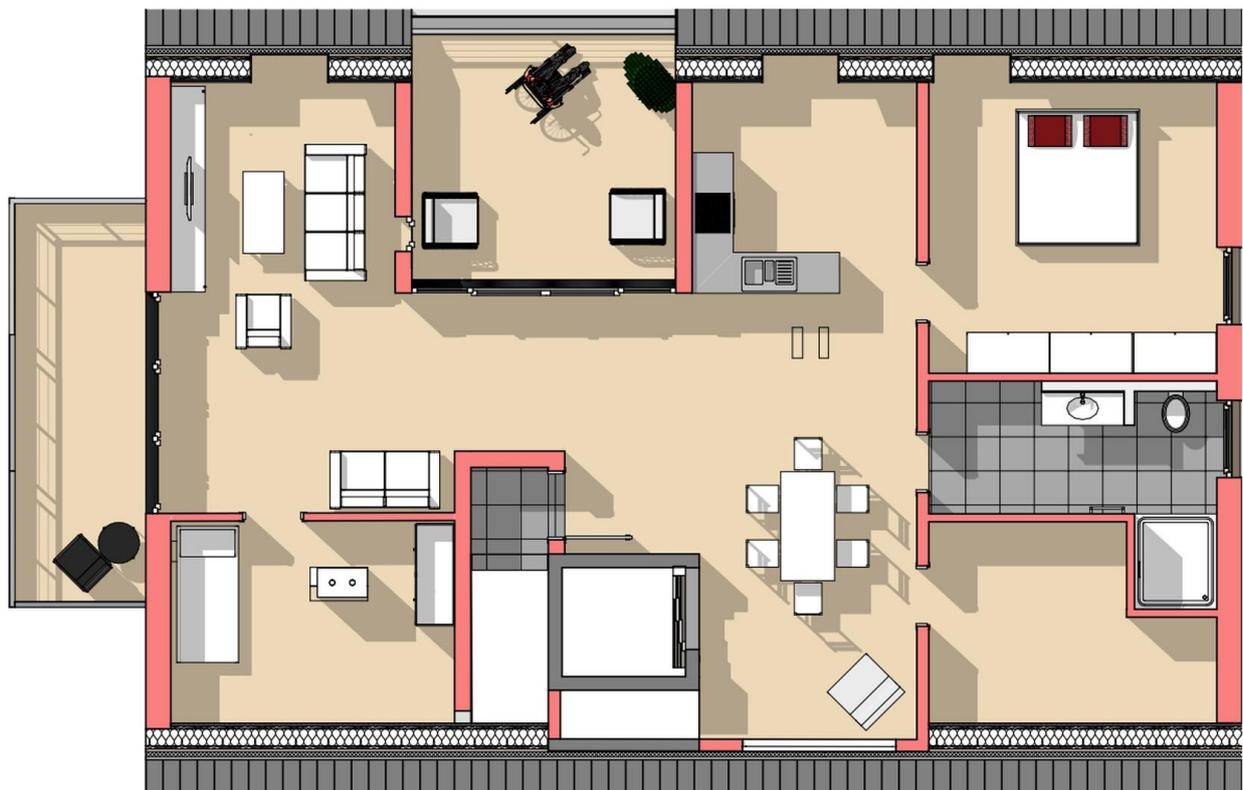
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss