

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Höchststadt a. d. Aisch DG 3 Zimmer Wohnung Erstbezug + Lift + Garage + Keller +



Objekt-Nr. **OM-311047**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **516.000 €**

Ansprechpartner:  
Franz Zintl

91315 Höchststadt a. d. Aisch  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	08.12.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	31.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	312 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung Diese großzügig gestaltete und gleichermaßen ruhig wie zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im DG eines Dreifamilienhauses. Die großzügige Raumaufteilung eignet sie sich sowohl für Paare oder Familien.

Mit einem Sichtdachstuhl und Aufdachdämmung. Sehr viel Licht wegen der großen DFF.

Es handelt sich um einen Neubau mit Sanierungsbestandteilen so das auch KFW Förderungen möglich sind.

Heizung und Warm Wasser wird durch eine Moderne Wärmepumpe der Firma Wolf gewährleistet . Details können dann mit Herrn Zintl persönlich besprochen werden.

Neben einer Garage + Kellerraum mit WM Platz + Stellplatz ( der Stellplatz ist bereits im Garagenpreis enthalten) U.V.M.

So eine Wohnung ist sehr schwer zu bekommen, die Deckenhöhe über 4 m hoch. Sie werden begeistert sein.

Raumaufteilung Schlafzimmer + 1 Kinderzimmer + Wohnzimmer / offene Küche +Balkon +Garage + Stellplatz + großen Kellerraum

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Besichtigungstermine Besichtigungstermine Vertrieb:

Franz Zintl

Telefon 0151 560 839 81

franz.zintl@imtro.de

Besichtigungen oder Informationen sind auch am Wochenende möglich nach Absprache. Anfragen bevorzugt per E-mail Stichworte Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung Serviceleistungen: Hausmeister Sonstiges: EDV-Verkabelung

Stichworte TV: Kabelanschluss, Sat-Anschluss Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung Serviceleistungen: Hausmeister Sonstiges: EDV-Verkabelung, Neubaustandard

## Lage

Höchstadt a. d. Aisch ist mit ca. 14.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt

und weist eine ausgezeichnete Infrastruktur auf. Den täglichen Bedarf decken Sie durch die zahlreichen

Einkaufsmöglichkeiten. Neben verschiedenen Supermärkten ist auch ein Einkaufszentrum, das „Aisch-

Park-Center“ mit diversen Geschäftsfeldern direkt vor Ort. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen

zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen sowie das Städtische Krankenhaus zur Verfügung.

Ferner sind Kindergärten und Schulen mit weiterführenden Schulzweigen in Höchststadt angesiedelt.

Das am Rand der Innenstadt gelegene Dreifamilienhaus, nicht weit vom Marktplatz entfernt, ist ein idealer

Ausgangspunkt für Gastronomie und alle Arten von Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

