

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Winkelhaid

### Moderne Doppelhaushälfte A+ mit Photovoltaik - Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-315766**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **695.000 €**

Waldstr. 20  
90610 Winkelhaid  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Waldstraße in Winkelhaid.

Der moderne Neubau mit dem Energiewert A+ wurde im Sommer 2024 mit den Außenanlagen fertiggestellt und bietet eine hochwertige Ausstattung.

Auf einer Fläche von 167 qm befinden sich 6 Zimmer, 2 Bäder, ein Technikraum und ein Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt 153 qm und die Nutzfläche mit Technik- und Abstellraum 14 qm.

Das massive Architektenhaus bietet auf seinen drei Etagen ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich der große Eingangsbereich, das geräumige Wohn- und Esszimmer, eine Küche und ein Bad mit WC und Dusche.

Im Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Bad mit Dusche und Badewanne.

Im Untergeschoss gibt es einen mit großem Lichtgraben belichteten Raum, der sich ideal für ein Homeoffice/ Büro oder auch ein Gästezimmer eignet. Ein weiterer großer und heller Raum, der sich über die ganze Südseite des Hauses erstreckt, bietet durch zwei Doppelfenster einen wunderschönen Blick in den Garten. Außerdem befinden sich der Technik- und ein Abstellraum im Untergeschoss.

Eine hochwertige, offene Massiv-Eichertreppe verbindet die Stockwerke. Die Flure, die Bäder und die Küche sind mit Fliesen ausgestattet. Die Wohnräume sind mit umweltfreundlichem Laminat (blauer Engel) belegt.

Eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe sorgt über die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Das Haus ist zudem mit einer Photovoltaik-Anlage mit 7,6 kWp ausgestattet, die Ihre Stromrechnung deutlich reduziert. Der Energiebedarf des Hauses beträgt 16,2 kWh/(qm·a). Es handelt sich somit um ein Niedrigstenergiehaus mit dem höchsten Standard A+.

Die bereits angelegte Ost-Süd Terrasse ist von der benachbarten Doppelhaushälfte nicht einsehbar. Sie hat eine schaltbare Steckdose, einen Außenlampen-Anschluss und einen frostsicheren Außenwasserhahn. Der Garten im Osten und Süden bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung Ihrer Ideen.

Ein Sicht- und Schallschutzzaun zur Straße über die ganze Südseite des Doppelhauses ist bereits beauftragt und im Kaufpreis des Hauses enthalten. Von den beiden Stellplätzen gibt es bereits für einen die Genehmigung für einen Carport. Ein Starkstrom-Anschluss für eine Wallbox ist für diesen bereits vorhanden.

## Ausstattung

Niedrigstenergiehaus mit gefülltem 36,5 cm Ziegel (keine Styropor-Plastik-Dämmung! )

3-fach Verglasung

alle Fenster mit gedämmten Aluminium-Rollläden

Fliesen

nachhaltiges Laminat (blauer Engel!)

Fußbodenheizung

Photovoltaik in S-O und S-W Ausrichtung 7,6 kWp

Vorbereitung für Wallbox

Glasfaser-Anschluss und Festvernetzung im ganzen Haus

Terrasse 20 qm

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Gemeinde Winkelhaid, zwischen Altdorf und Feucht gelegen, hat ca. 4.550 Einwohner und bietet vielfältige Möglichkeiten zu Freizeitgestaltung und sportlichen Aktivitäten. Wie der Straßename schon sagt, ist man vom Haus aus in 2 min auf Wanderwegen im Wald.

Mit seinen kurzen Entfernungen zum Einkaufen, zu Bussen, zur Schule sowie zu den Kindergärten und Spielplätzen ist das Haus optimal für Familien mit Kindern geeignet. Die Grundschule und die Kindergärten sind in nur 400 m zu Fuß zu erreichen. Das Leibniz-Gymnasium und die Mittelschule in Altdorf sowie die Realschule in Feucht können direkt mit der S-Bahn erreicht werden. Die S-Bahn-Station ist 1,5 km vom Haus entfernt. In nur 23 min ist man mit der S-Bahn am Nürnberger Hauptbahnhof (19,6 km).

In Winkelhaid sind viele Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell zu Fuß oder mit dem Auto zu erreichen (maximal 1,6 km), wie z.B. REWE, Netto, Bäcker, Café und Banken. Verschiedene Gastronomiebetriebe runden das Angebot ab.

Auch im Bereich Gesundheitswesen ist durch Ärzte, Zahnärzte, Apotheke und Physiotherapeuten eine gute Versorgung sichergestellt.

Altdorf als nahegelegene Stadt verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie über ein Krankenhaus.

Winkelhaid ist unter anderem wegen seiner guten Verkehrsanbindung so beliebt. Mit dem Auto erreicht man schnell die Autobahnen A3, A6 und A9. Regensburg ist in 50 Minuten erreichbar, der Albrecht Dürer Flughafen Nürnberg in 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Zufahrt und Eingang

# Exposé - Galerie



Süd-Ost Ansicht



Ansicht des Doppelhauses

# Exposé - Galerie



Doppelhaushälfte



Eingang

# Exposé - Galerie



Gesamtansicht



Flur EG



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer und Küche

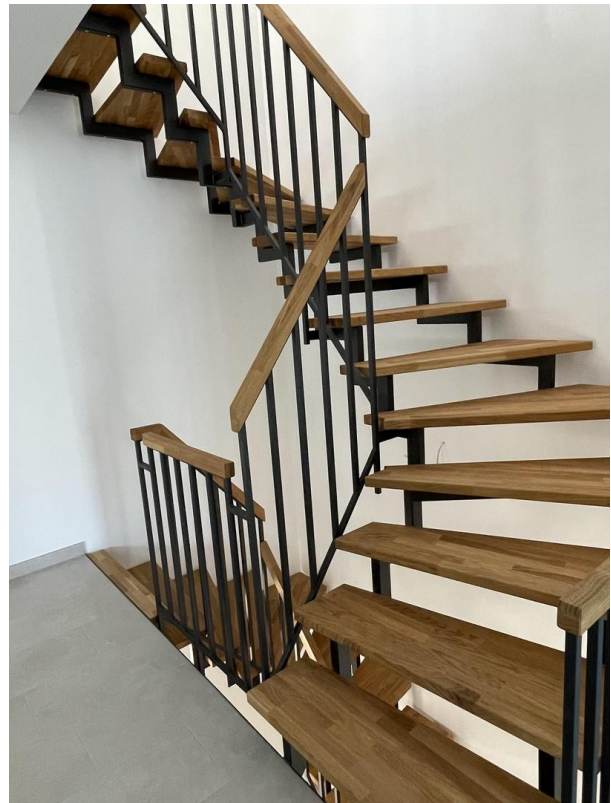
# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG



Treppe ins Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppe ins Obergeschoss



Zimmer 1 - OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 - OG



Schlafzimmer - OG

# Exposé - Galerie



Bad - OG



Bad - OG

# Exposé - Galerie



Flur - OG



Flur - OG



Treppe zum UG mit Flur



# Exposé - Galerie



Flur - OG



Homeoffice / Gästezimmer - UG

# Exposé - Galerie

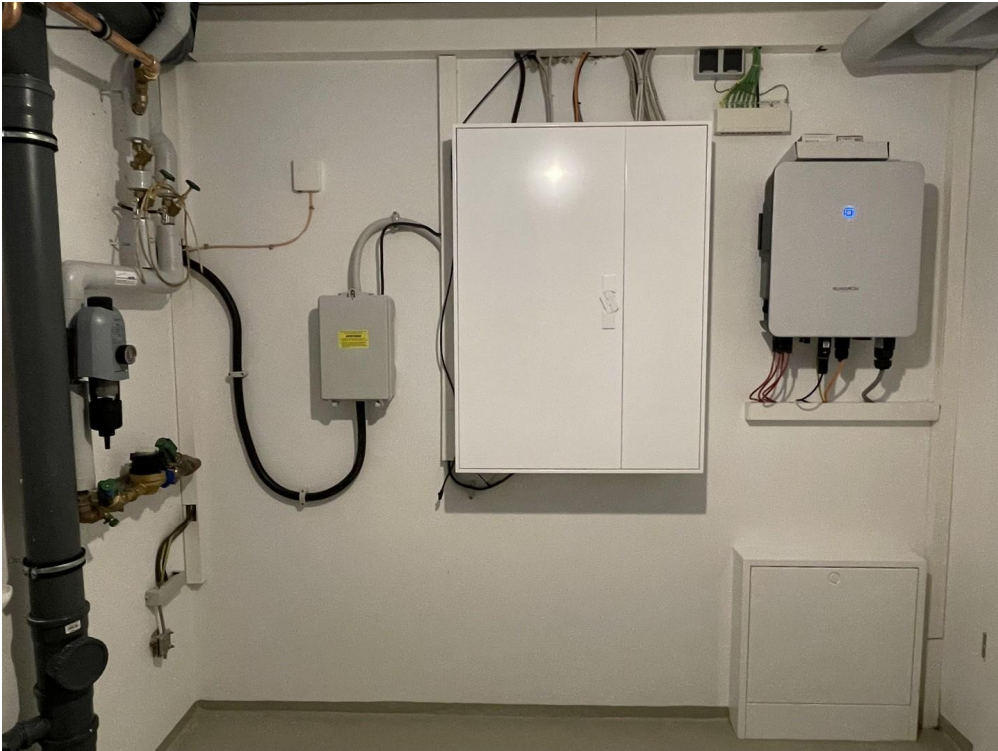


Hobbyraum - UG



Technikraum - UG

# Exposé - Galerie

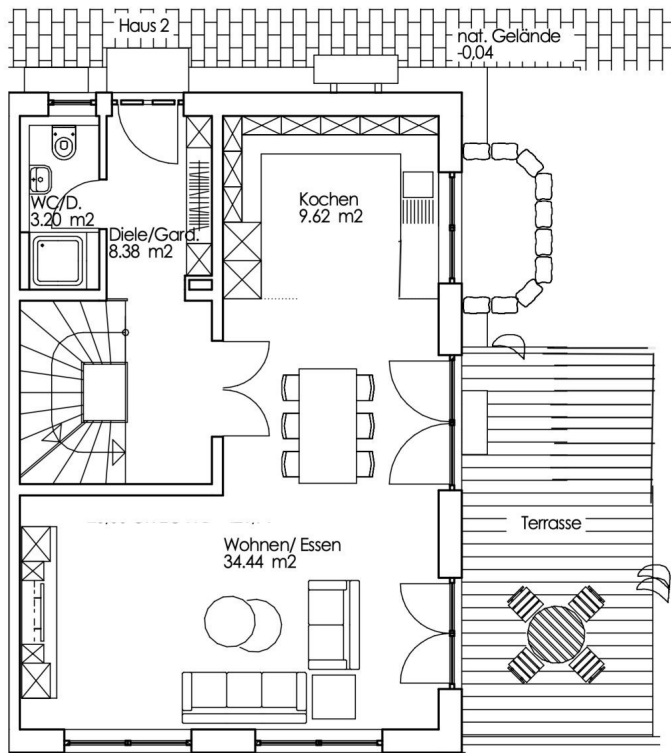


Technikraum - UG



Abstellraum - UG

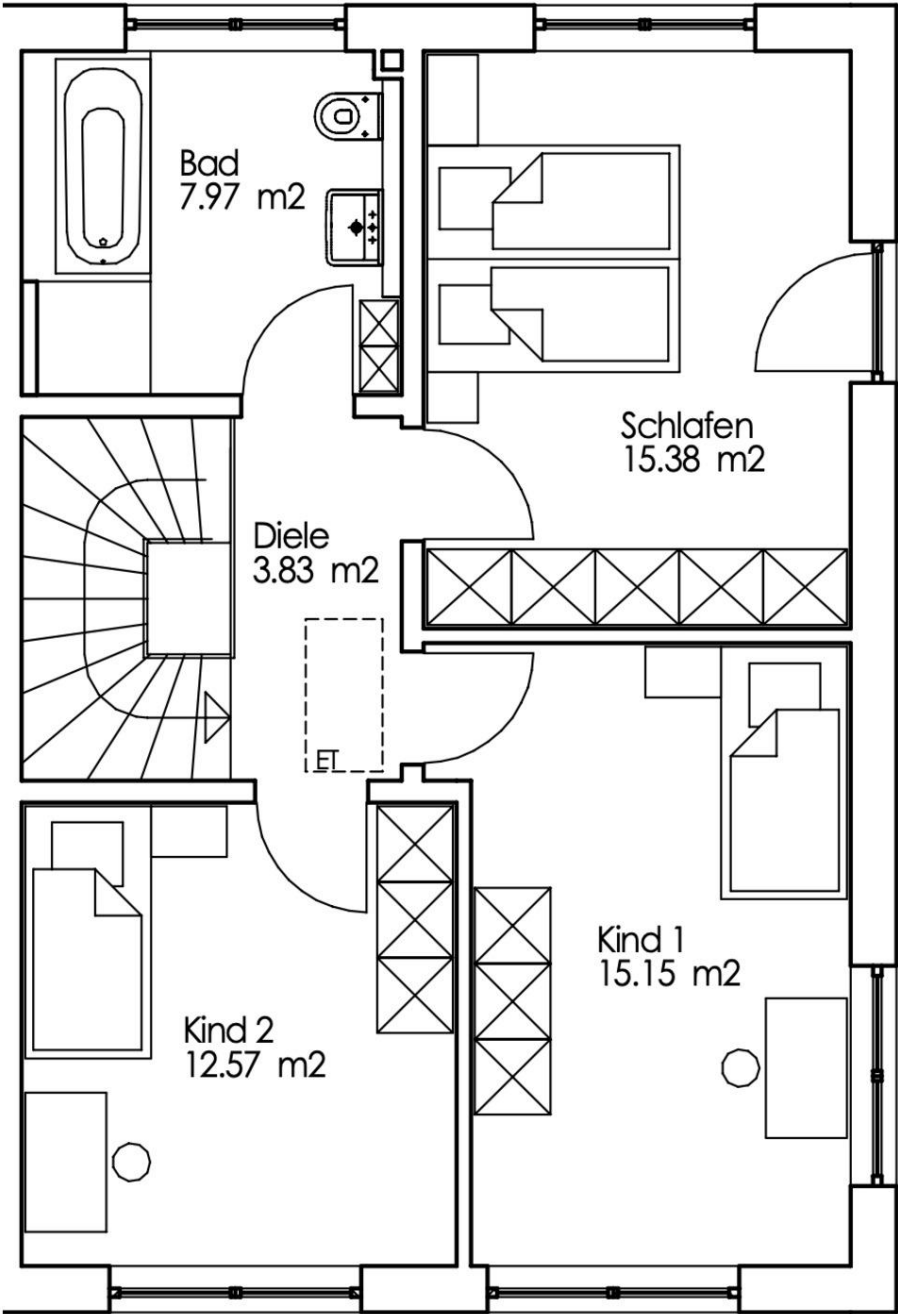
# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**

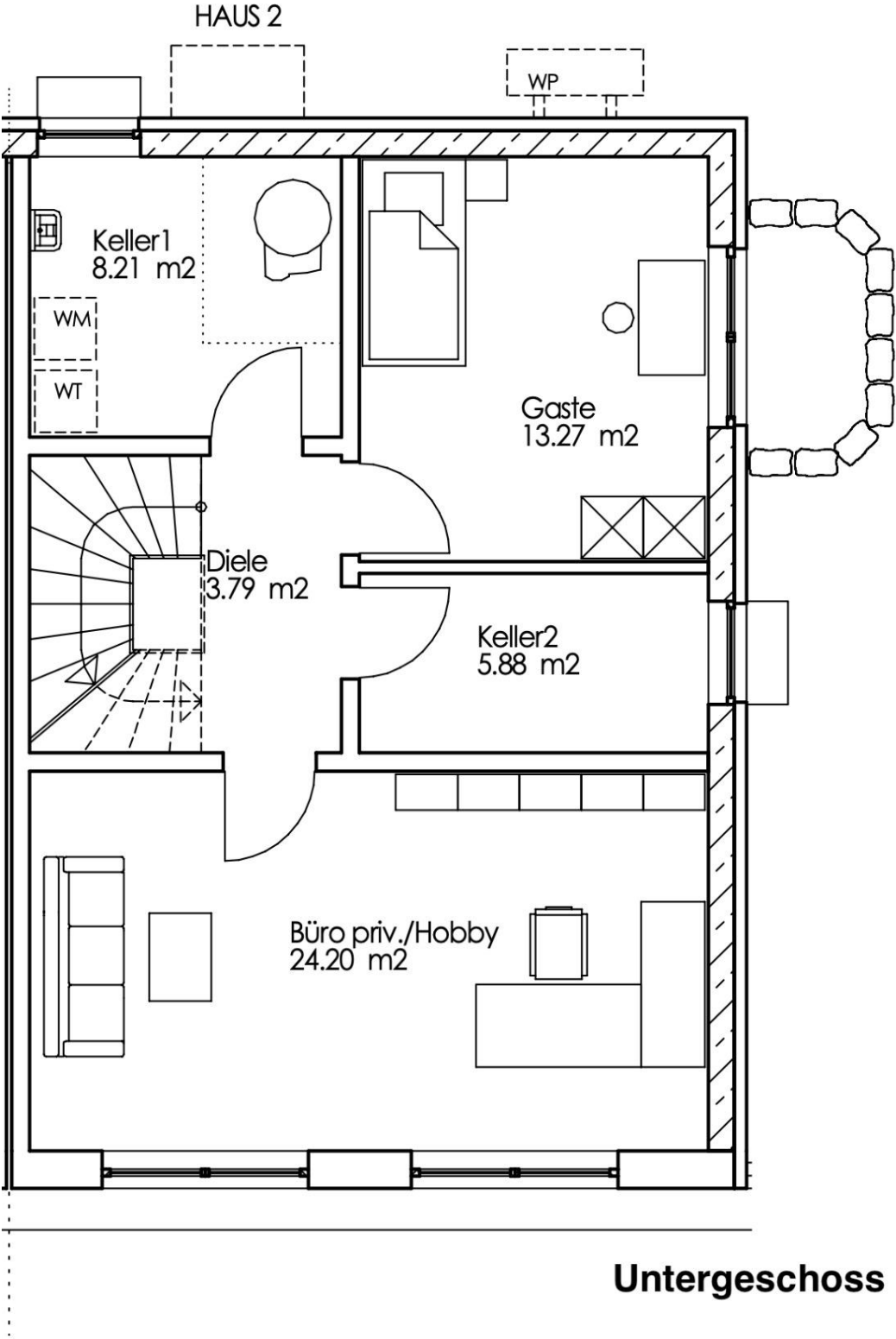
# Exposé - Grundrisse

HAUS 2



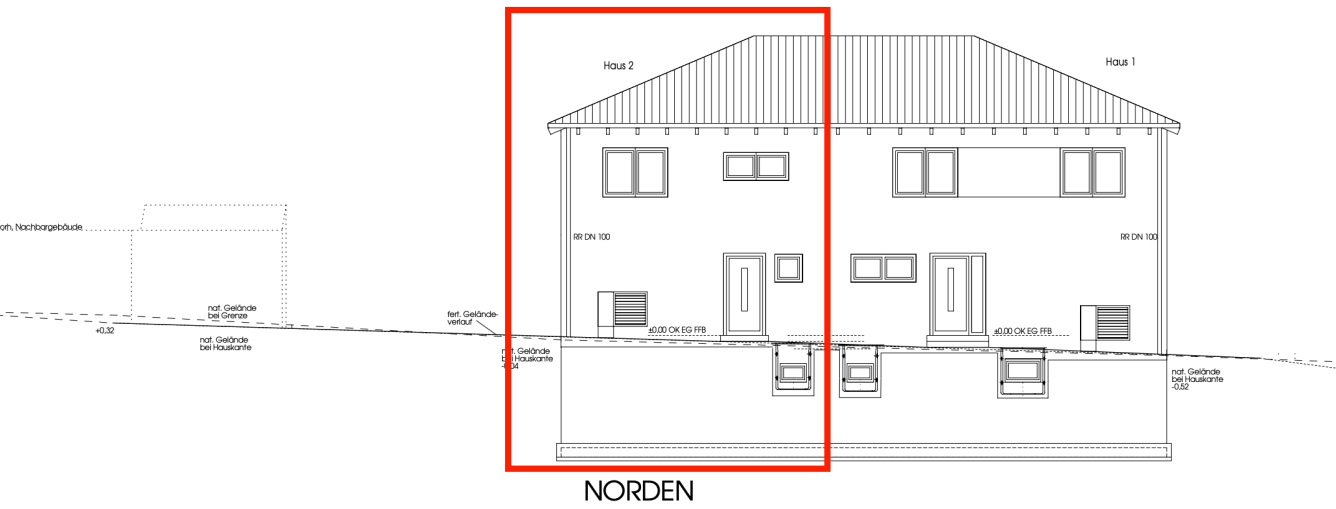
**Obergeschoss**

# Exposé - Grundrisse

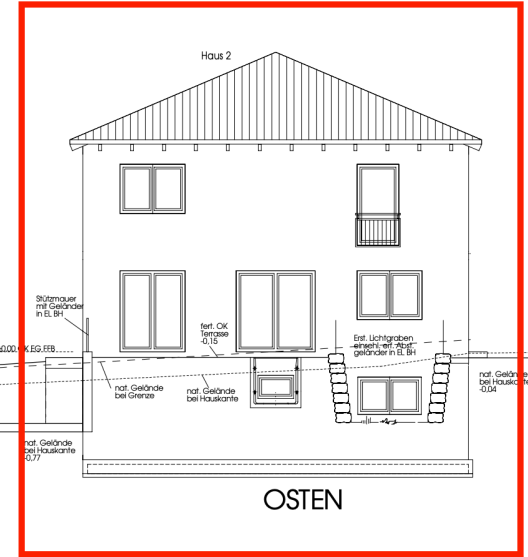


# Exposé - Anhänge

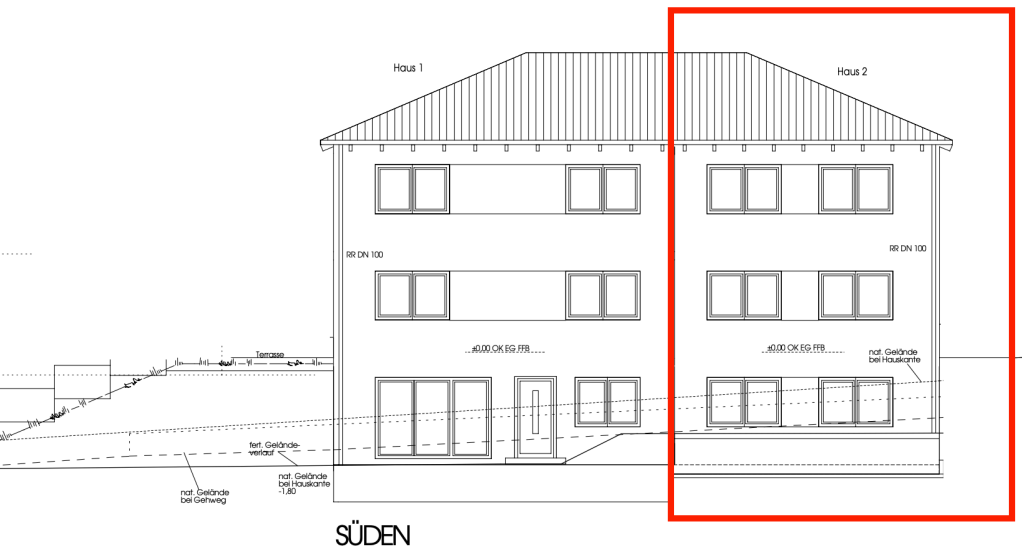
1. Ansichten Waldstr.20



NORDEN



OSTEN



SÜDEN

