

Exposé

Wohnung in Heroldsberg

Moderne 4-Zimmer Wohnung in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-316369

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

90562 Heroldsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	98,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hochmoderne und stilvoll ausgestattete 4-Raum-Wohnung ist Teil eines Neubauprojektes aus dem Jahr 2020. Hier entstanden aus einer alten Ziegelei insgesamt 33 individuell gestaltete Wohnungen, die modernen Wohnkomfort mit einem Hauch von Geschichte verbinden.

Das angebotene Objekt zeichnet sich durch seinen durchdachten Schnitt, die hellen freundlichen Räume und die gehobene Ausstattung aus.

Im gesamten Wohnbereich ist hochwertiges Echtholzparkett verlegt. Aus funktionalen Gründen wurde in den Bädern, im Windfang und dem Abstellraum stilvoller Fliesenboden gewählt.

Die beiden Badezimmer, ein kleineres Duschbad mit Regendusche und ein großzügiges Wannenbad mit halbfreistehender Wanne, wurden mit namenhaften Marken-Badmödeln ausgestattet.

Die im Preis inkludierte Einbauküche verfügt nicht nur über verdeckte Griffleisten, sondern auch eine Echtstein-Arbeitsplatte, die individuell für diesen Wohnraum angepasst wurde.

Der offene Wohn-Essbereich sowie die beiden Schlafzimmer bestechen durch ihren lichtdurchfluteten Charme und praktische Schnitte. Dadurch, dass keiner der Räume Schrägen besitzt, kann die vollständige Wohnfläche optimal genutzt werden. Sie laden zum Entspannen und Genießen ein.

Der vierte Raum ohne Tageslicht ist durch eine satinierte Glasschiebetür vom Wohn-Essbereich getrennt und optimal geeignet als Ankleideraum oder, je nach Bedürfnissen, als Büro. Genügend Platz ist definitiv vorhanden.

Ein Abstellraum ist den Wohnräumen vorangestellt und befindet sich auf Höhe des Eingangsbereiches.

Der nach Westen ausgerichtete Balkon ist über den Wohnbereich begehbar und lädt zum ruhigen Tagesausklang ein. Der Blick in den charmanten Innenhof wird von einer sehr ruhigen Umgebung untermalt. Hier macht sich die ruhige Idylle des malerischen Dorfes bemerkbar.

Die Hauptfenster der Wohnung sind mit Jalousien ausgestattet. Aus Brandschutzgründen ist eines dieser Jalousien manuell bedienbar, während die anderen elektrisch bedient werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Abstellraum im Erdgeschoss. Dieser dient als "Kellerersatz". Das Haus verfügt zudem über einen gemeinsamen Fahrradraum.

Ein Stellplatz ist der Wohneinheit ebenfalls zugehörig.

Ausstattung

Die beschriebene Ausstattung wurde im Jahr 2020 zur Eigennutzung ausgewählt und entsprechend stilvoll und harmonisch ausgewählt, dabei wurde bei jedem Detail auf Qualität geachtet, was sich im Gesamtbild der Wohnung bemerkbar macht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnen in Kleingeschaidt, einem Ortsteil von Heroldsberg, verbindet mehrere Bedürfnisse zur selben Zeit. Wohnen bedeutet hier die Natur zu genießen, da der Reichswald direkt ums Eck ist. Joggingrunden, Mountainbiking oder entspanntes Wandern sind hier garantiert.

Auf der anderen Seite ist man durch die B2 und die naheliegende Autobahn (15 min.) optimal an die umliegenden Städte, insb. die Metropolregion Nürnberg (20 min.) sowie Erlangen (20

min.) und Lauf (10 min.) angebunden. Busse und die Gräfenbergbahn erleichtern das Leben auch ohne Auto.

Pendler schätzen die schnellen Verbindungen in die umliegenden Städte sowie die gute Erreichbarkeit des Nürnberger Flughafens.

Die umliegenden Gemeinden Heroldsberg und Eschenau, erreicht man mit dem Auto in wenigen Fahrminuten. Auch das Fahrrad bietet hier optimalen Ersatz. Dort findet man alles was man für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigt: Ärzte, jegliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Angebote, Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Ein Kindergarten mit Krippe ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Hier erleben die Kinder die Vorteile des Landes von Klein auf: Natur pur und ein vertrautes Miteinander.

Infrastruktur:

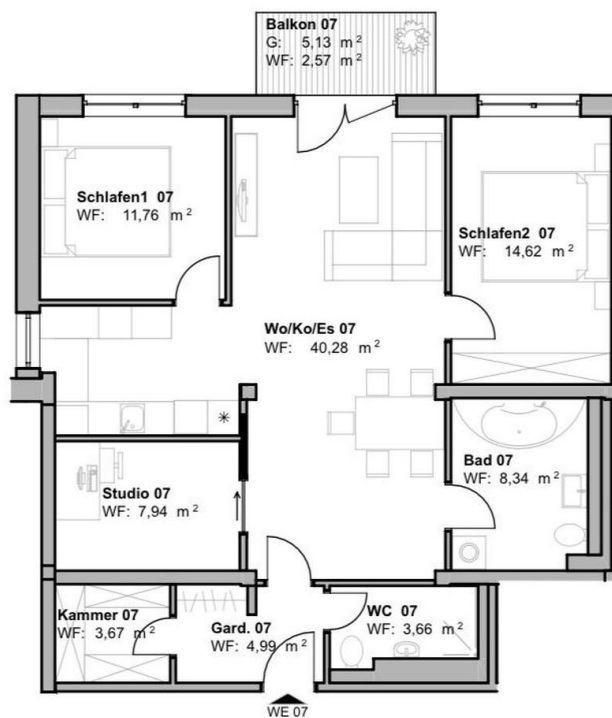
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Grundriss der Wohnung

Exposé - Galerie



großes Badezimmer



Duschbad



hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Blick auf das Wohngebäude Ost



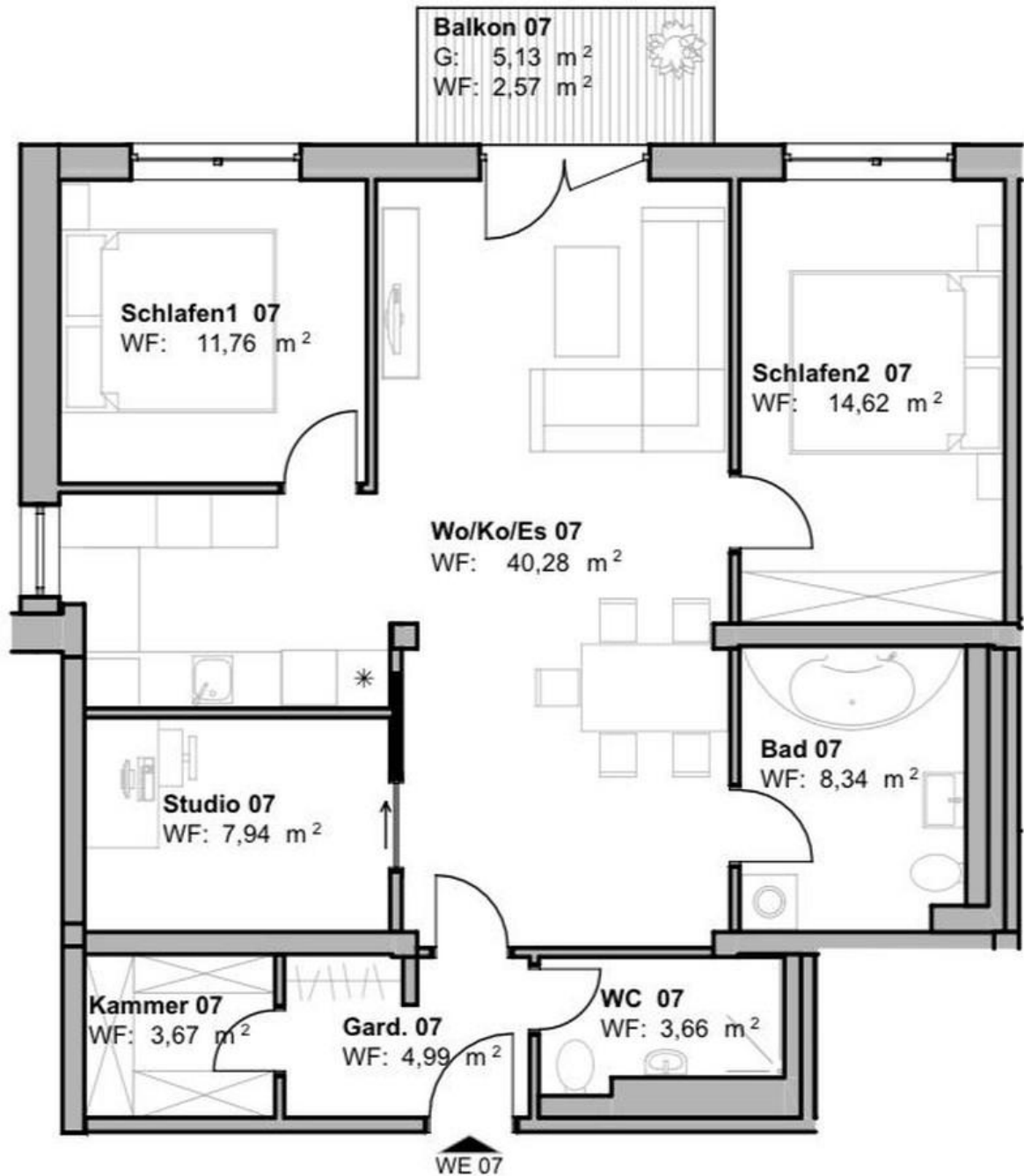
Blick auf die Wohneinheit West

Exposé - Galerie



Windfang

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohneinheit