

Exposé

Maisonette in Henfenfeld

**Exklusive & lichtdurchflutete 2-Zi. Maisonette-Wohnung
bei Hersbruck, 2 Balkone, EBK, offener Kamin**



Objekt-Nr. **OM-321443**

Maisonette

Verkauf: **300.000 €**

91239 Henfenfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,46 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	103,46 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung mit 103,46 m² Nutzfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Lage und unverbaubarem Ausblick mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise erbaut und steht in einer sehr gefragten Wohngegend mit unverbaubarem Ausblick. Die hochwertige Ausstattung und der durchdachte Grundriss machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause. Die Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume und die großzügige Raumaufteilung.

In der unteren Ebene erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, ein Essbereich mit offener Fensterfront, eine helle Küche, ein modernes Bad mit großer Badewanne + Fußbodenheizung, dazu ein praktischer Abstellraum und ein weiteres Zimmer.

Ein idyllischer Frühstücks-Balkon, der durch den Essbereich erreichbar ist, lädt dazu ein, den ersten Kaffee des Tages mit Blick über die Hersbrucker Schweiz zu genießen. Eine grazile Wendeltreppe führt Sie in die obere Ebene mit ca. 18 m², wo ein weiteres Highlight auf Sie wartet: ein Balkon mit Panoramablick. Hier können Sie die letzten Sonnenstrahlen des Tages einfangen und atemberaubende Sonnenuntergänge erleben.

Der großzügige und gepflegte Gemeinschaftsgarten, lädt zum Verweilen ein. Mit schattigen Plätzen und liebevoll angelegten Blumenbeeten ist dieser Garten der perfekte Ort für kleine Familien und Grillfeste oder einfach zum Entspannen.

Diese Maisonette-Wohnung, bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Nürnberg vereint.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer zeitlosen Einbauküche von Allmilmö* ausgestattet und einem offenen Kamin, der zu gemütlichen Abende bei einem Glas Wein einlädt. Dieser zaubert ein romantisches Ambiente und macht zudem das Beheizen der Wohnung unabhängig von der Zentralheizung und zusätzlicher Energie wie Strom. Der eigene Rauchabzugskamin ermöglicht es Ihnen, jegliche separate Feuerstelle für Ihre Wohnung zu planen und einzubauen.

Die durchgängig gefliesten Böden lassen die Wohnung zeitlos modern erscheinen, reflektieren viel Licht und sind zudem sehr pflegeleicht.

Im Bad ist eine Fußbodenheizung verbaut worden und sämtliche Anschlüsse für die Waschmaschine und Trockner vorhanden. Dazu bietet die große Badewanne auch mal Platz für Zwei.

Ein geräumiges-, großes Carport bietet Platz für Fahrräder und Winterreifen und verfügt über einen Gemeinschafts-Elektroanschluss. Zudem gibt es die Möglichkeit, auf der 50 m² großen Dachfläche des Carports, Solarmodule zu installieren, um umweltfreundlichen Strom für ein E-Auto zu gewinnen.

*optional zu erwerben

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Sachwert und Bodenwert der Immobilie ist 423.000 €.

Der zur Wohnung zugehörige Grundstücksanteil sind ca. 161,9 m², was einem Wert von über 70.000 Euro entspricht.

Die Gesamtfläche des Grundstückes sind 1115 m².

Die Wohnung kann nur im zusammen mit dem Carport/Stellplatz erworben werden. Preis zzgl. 19.000€

Daten:

Fertigstellung: 08/1998

Bauweise: massiv

Nutzfläche gesamt: ca. 103,46m²

Küche: 1

Zimmer: 2

Bäder: 1

Wohn- und Esszimmer: 1

Abstellraum: 1

Kellerraum: 1

Zustand der Wohnung: sehr gepflegt

Fenster: Kunststoff

Grundstücksanteil: ca. 161,9 m²

Grundstückswert: ca. 70.000 €

Carport-Stellplatz: 1

Energieausweis: gültig bis 2028

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Besichtigung: nach Vereinbarung

Lage

Willkommen in Henfenfeld – einer idyllischen Gemeinde direkt bei Hersbruck, die sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Die charmante Maisonette-Wohnung befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich, der ideal für Familien ist. Mit ca. 2000 Einwohnern bietet Henfenfeld alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ein Blumenladen, gemütliche Wirtshäuser, Bäckereien, ein Blumenladen, eine Arztpraxis sowie einen Kindergarten, 2 Spielplätze und eine Grundschule, die Sie in nur 5 Gehminuten erreichen. Die perfekte Anbindung an die Umgebung ist ebenfalls gegeben: In nur 3 Gehminuten gelangen Sie zur S2-Bahn-Haltestelle, die eine hervorragende Verbindung nach Hersbruck und in den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bietet. Auch das gut ausgebaute Busnetz steht Ihnen zur Verfügung.

Die nahegelegene Stadt Hersbruck, nur 5 km entfernt, hat alles, was Sie zum guten Leben brauchen: ein lebendiges historisches Zentrum, sehr gute Infrastruktur, Kunst, Kultur und reichlich Natur. Rund 12 500 Einwohner leben in der drittgrößten Stadt des Landkreises Nürnberger Land. Als Teil der Metropolregion Nürnberg gehört die mittelfränkische Stadt mit ihrer 1000-jährigen Geschichte zu einer der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas. Zwei Bahnhöfe, einer rechts und einer links der Pegnitz, bringen Pendler „an die Schienen“. Mit dem Pendolino-Zug geht es in rund 15 Minuten zum Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Objektansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnung Ostseite



Ansicht Wohnung Südseite

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnung Südseite



Eingangsbereich Westseite

Exposé - Galerie



© KK Photography

Großzügiger Flurbereich



Flurbereich

Exposé - Galerie



Helle Küche Südseite



Küche Allmilmö

Exposé - Galerie



Essbereich mit Dachterasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



© KK Photography

Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Frühstücksterrasse

Exposé - Galerie



© KK Photography

Romantischer Kamin



© KK Photography

Winterimpressionen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Blick vom Dachbalkon

Exposé - Galerie



© KK Photography

Blick vom Dachbalkon



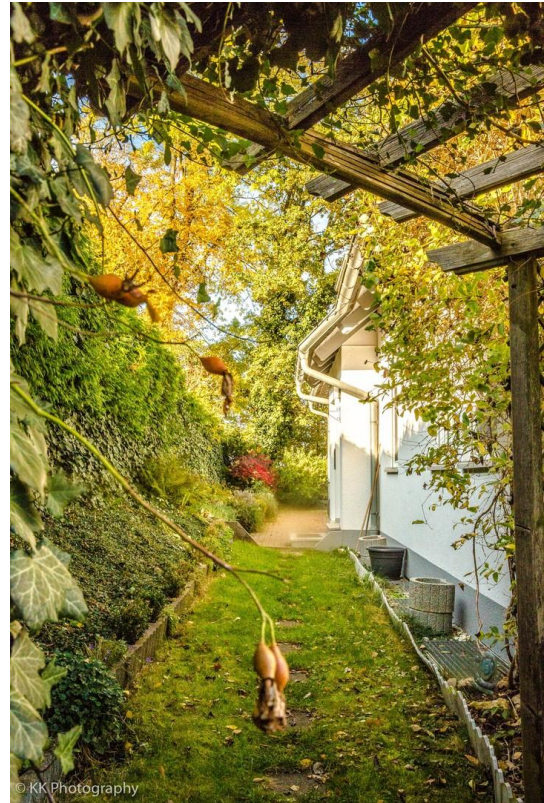
© KK Photography

Blick vom Dachgeschoss

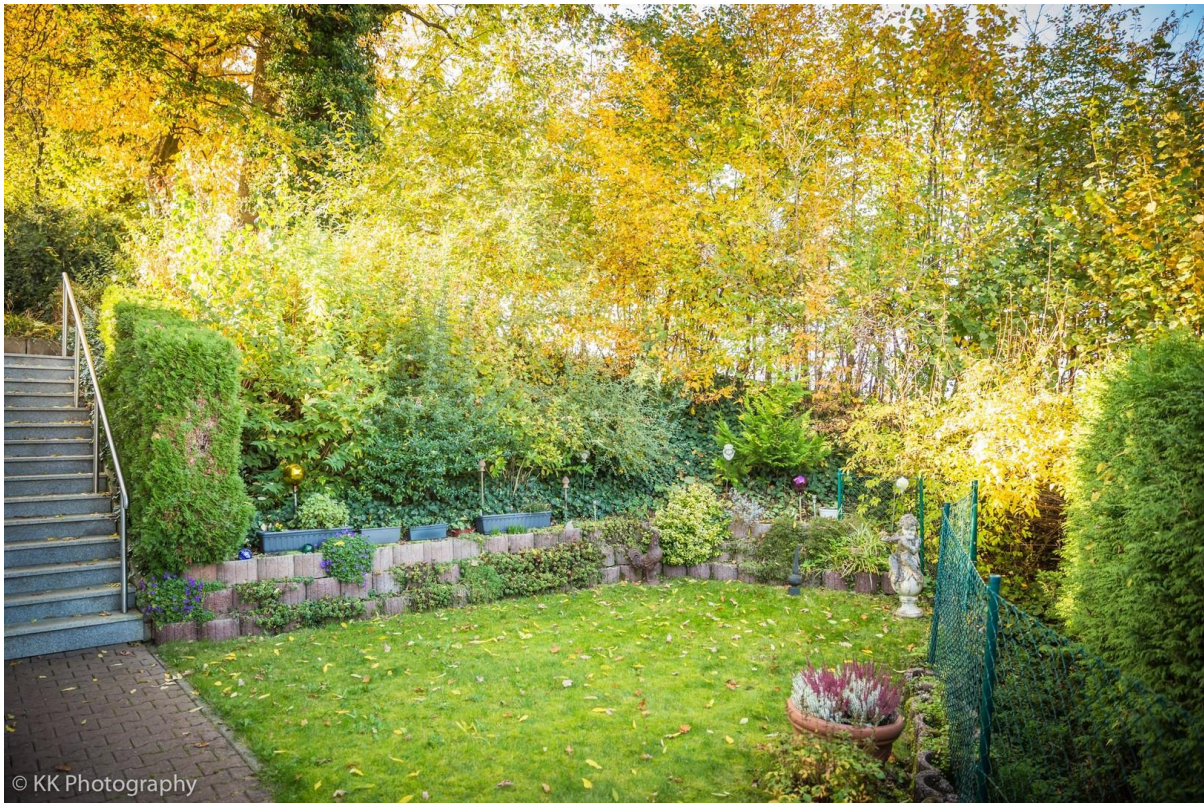
Exposé - Galerie



Romantischer Garten

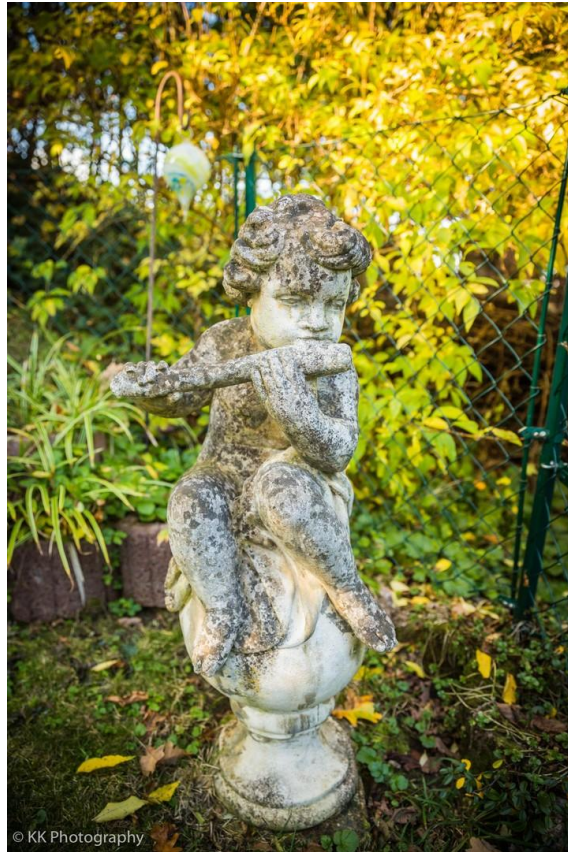


Romantischer Garten



Romantischer Garten

Exposé - Galerie



Pan spielt seine Flöte

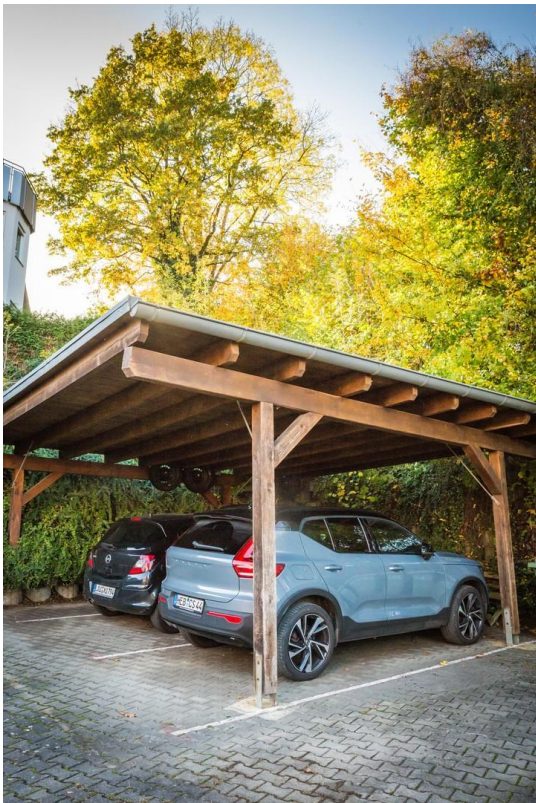


Romantische Aussenanlage

Exposé - Galerie



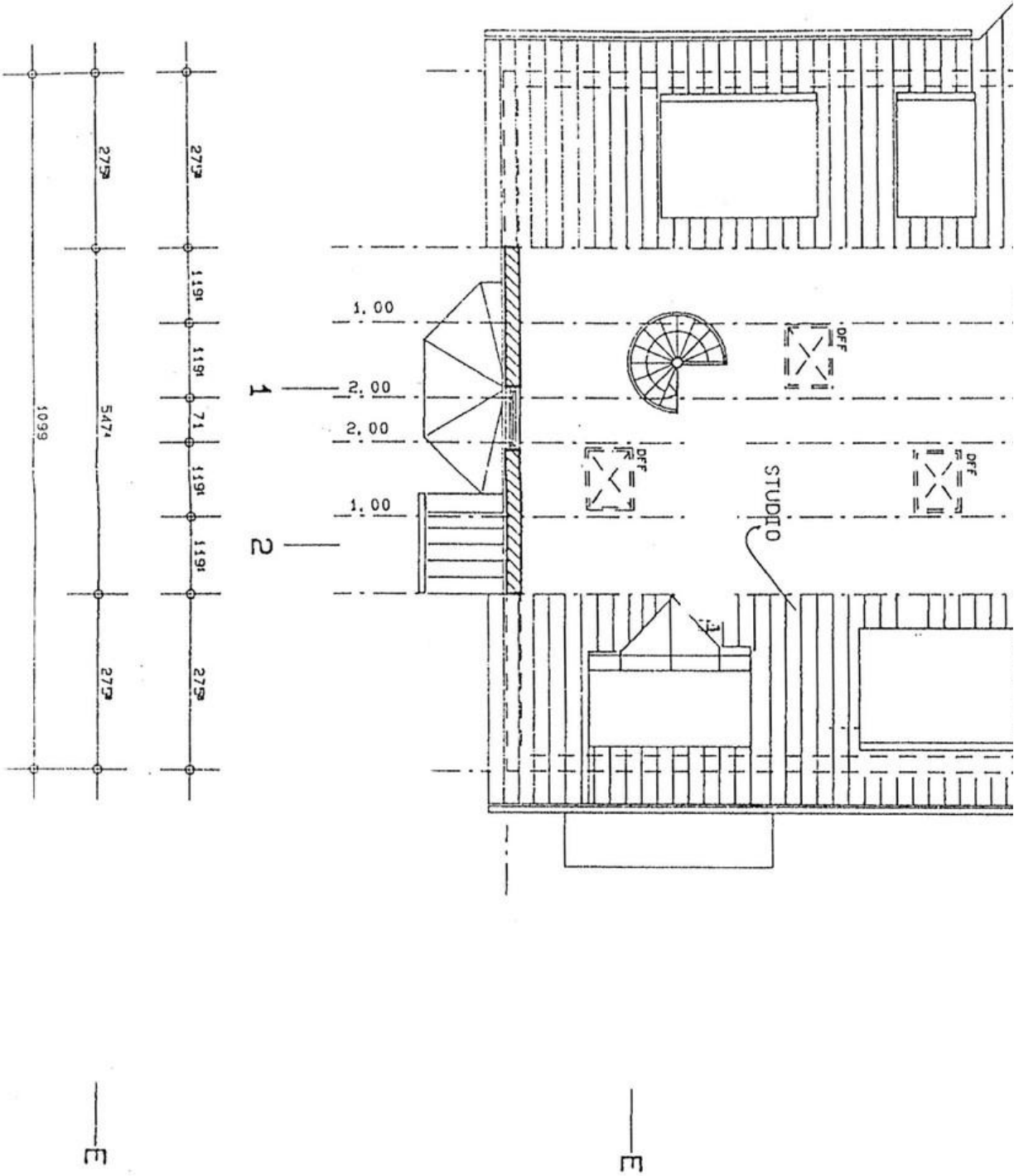
Großes Carport



Großes Carport

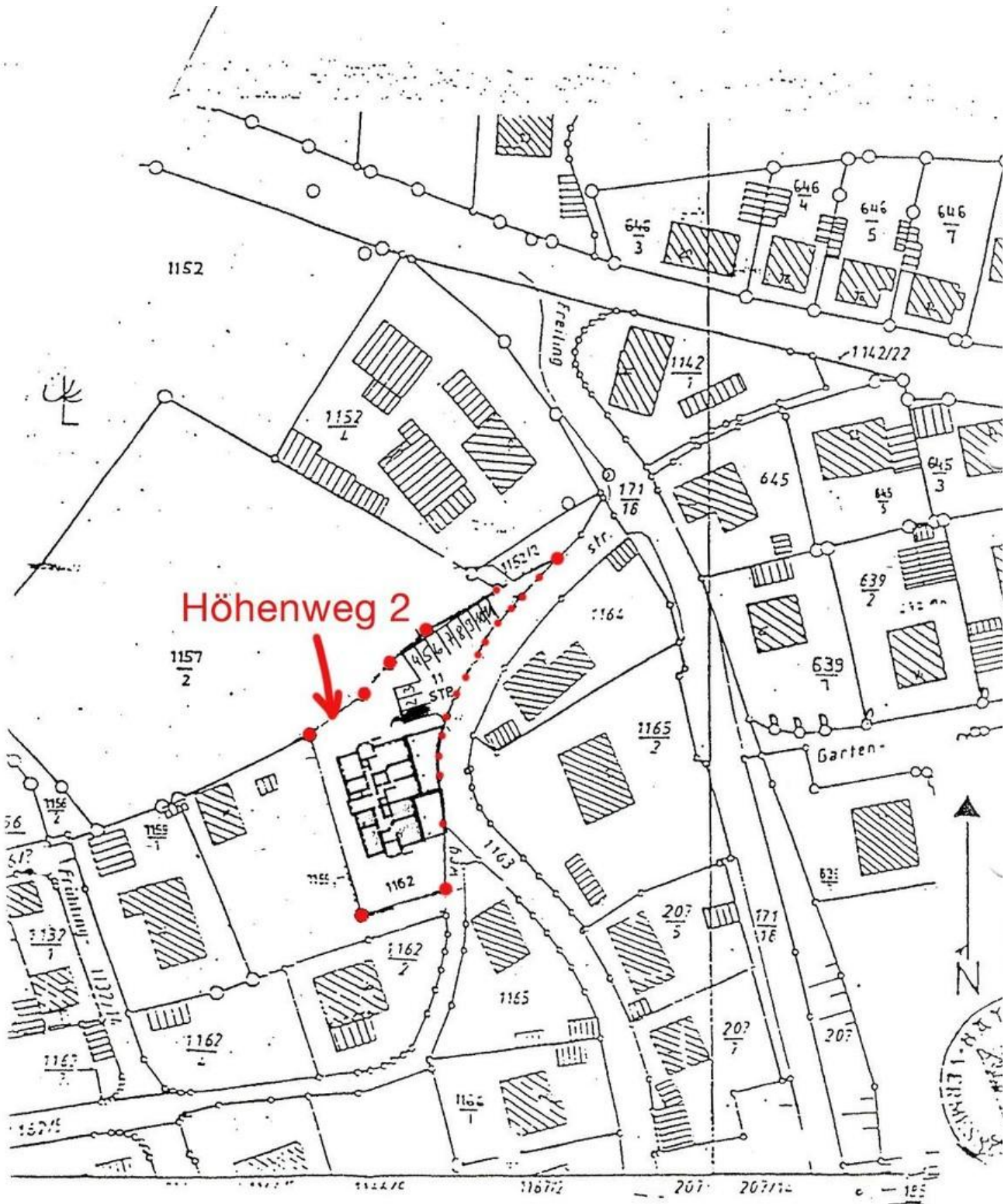


Exposé - Grundrisse



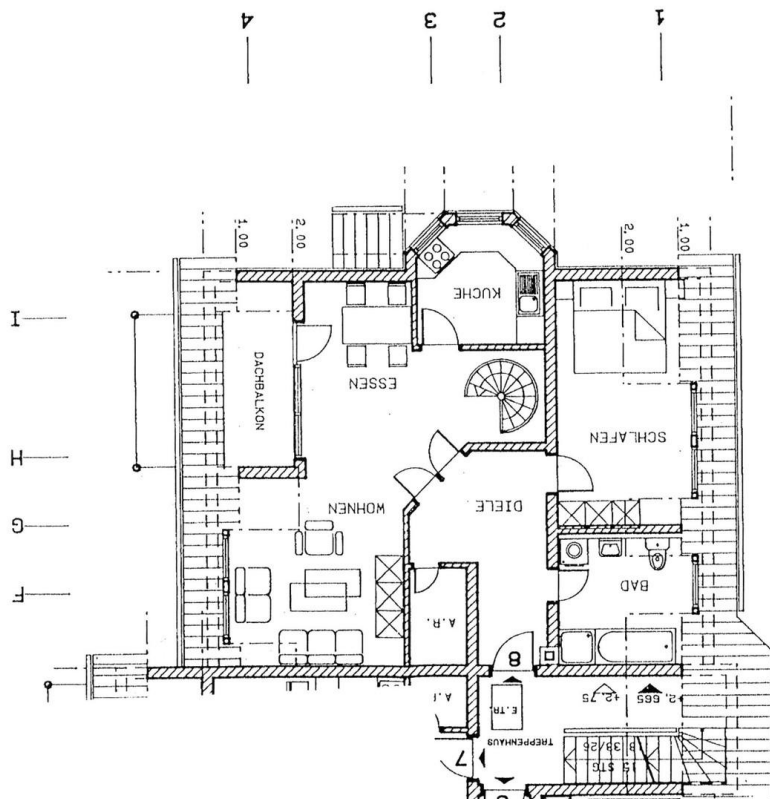
Dachgeschoss der Wohnung

Exposé - Grundrisse

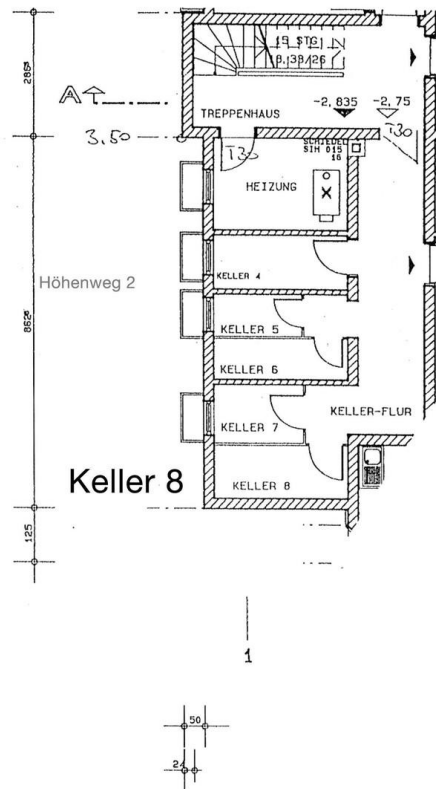


Lageplan

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss der Wohnung



Kelleranteil 8 der Wohnung