

Exposé

Doppelhaushälfte in Poxdorf

Moderne Doppelhaushälfte mit Süd-Terrasse in ruhiger Lage - provisionsfrei, von privat -



Objekt-Nr. OM-327659

Doppelhaushälfte

Verkauf: **725.000 €**

91099 Poxdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	294,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine großzügige Doppelhaushälfte und eignet sich für Paare und Familien.

Die massiv gebaute Doppelhaushälfte wurde 2016 auf Bodenplatte (ohne Keller) errichtet. Sie wohnen auf ca. 143 m² Wohnfläche, die sich auf 5 Zimmer (Wohn-Ess-Bereich, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Studio), mit Küche, Gäste-WC, Bad, Hauswirtschaftsraum und Fluren aufteilen.

Alle Wohnräume haben bodentiefe Fenster und sind lichtdurchflutet. Ebenso im Dachgeschoss, das ideal als Arbeitszimmer nutzbar ist.

Das Energielabel des Hauses ist A+. Die Heizung ist eine Luft-Wärmepumpe mit Solar-Unterstützung.

Das Haus ist zwischen April 2026 und August 2026 bezugsfrei.

Der Verkauf erfolgt von privat, daher ohne Maklerprovision.

Ausstattung

- Terrassendach mit Unterglas-Markise und vertikaler ZIP-Markise
- Hochwertiges Metallgartenhaus
- 2 Stellplätze vor der Haustüre, erreichbar über Privatstraße
- inkl. Einbauküche mit Geräten
- versteckte Abstellräume im DG
- SAT-Anlage vorbereitet; Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer DG, hier Niedertemperatur-Heizkörper)
- Feinsteinzeug im kompletten EG und im Bad
- Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner im HWR
- Luft-Wärme-Pumpe mit Solar
- 3-fach Verglasung
- Aluminium-Haustür

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte ist ruhig gelegen und in laufweite zu Grundschule, Kindergarten und Kinderkrippe.

Poxdorf ist nur ca. 10 Autominuten von Erlangen, sowie von Forchheim entfernt. Beide Städte sind sowohl über die A73 als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar.

Entfernungen (aufsteigend geordnet):

Schule ca. 180 m

Kindergarten / Kinderkrippe ca. 210 m

Bushaltestellen zwischen ca. 180 m und ca. 300m je nach Richtung

Supermarkt ca. 1,3 km

Ärztliche Versorgung ca. 2,2 km

S-Bahnhof ca. 3 km

Autobahn ca. 6 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Bad



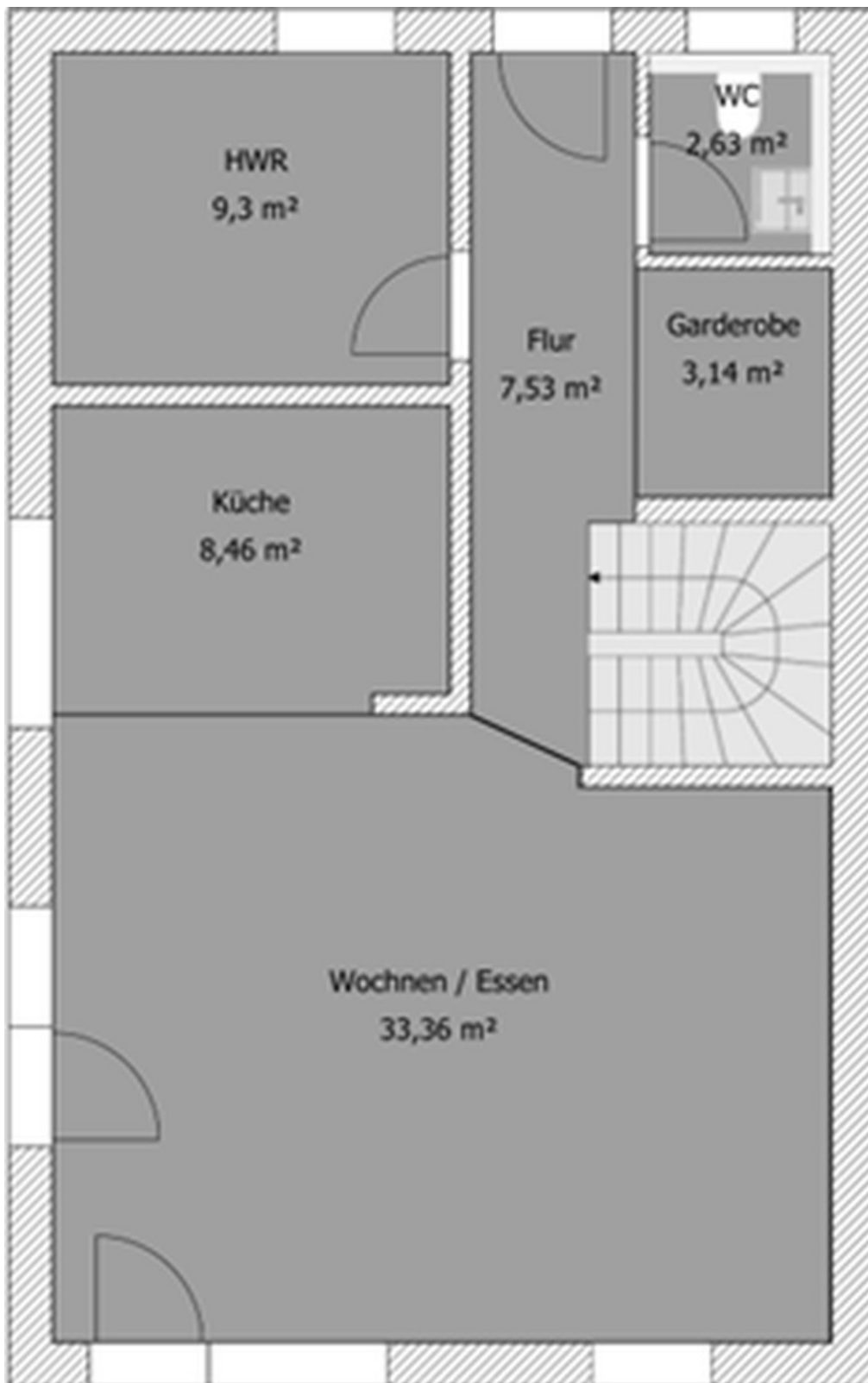
Studio

Exposé - Galerie



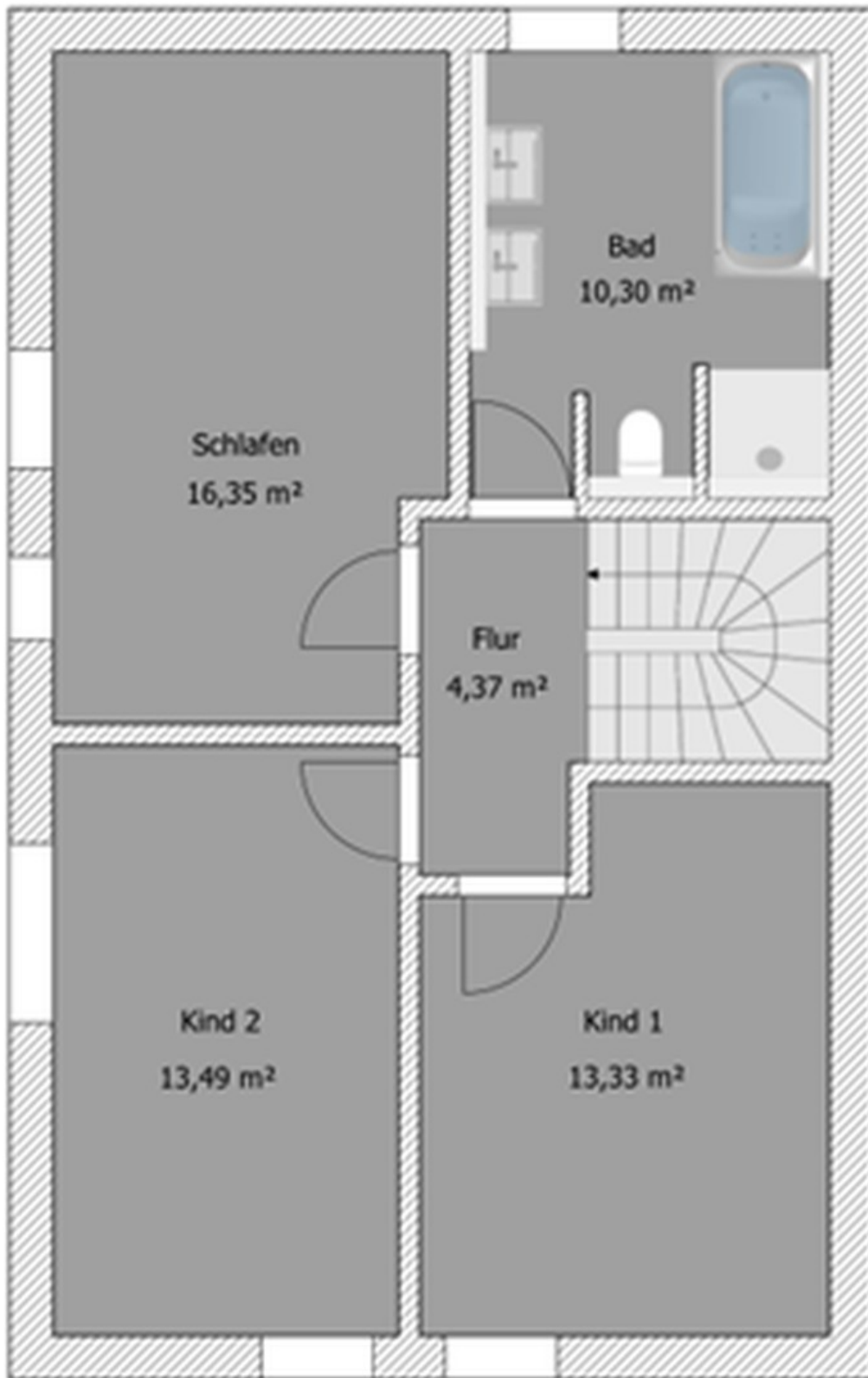
Garten

Exposé - Grundrisse



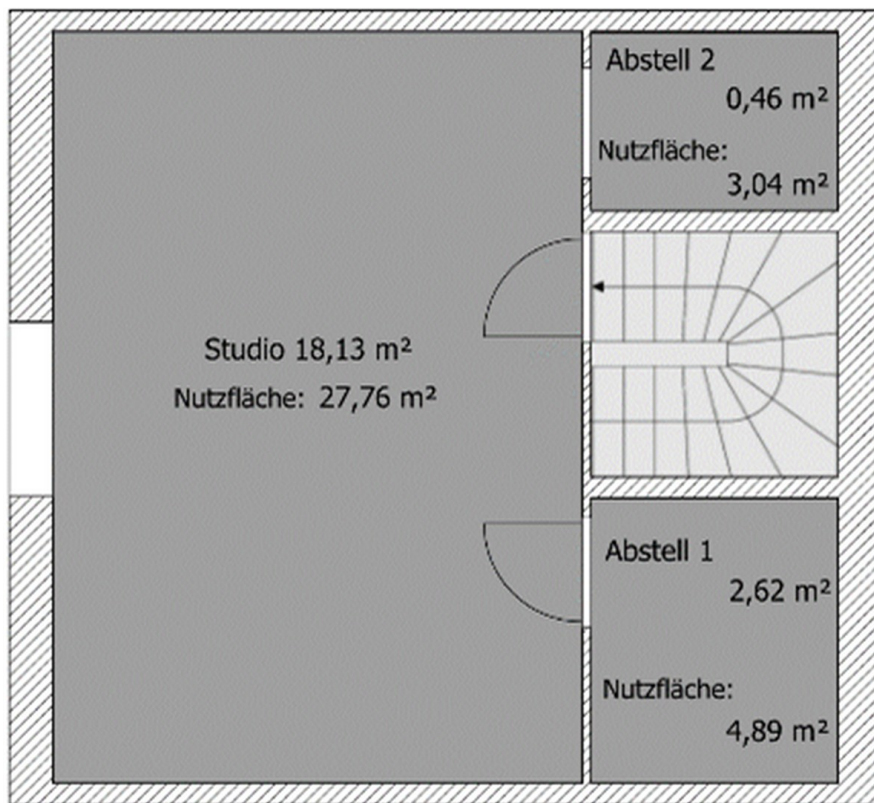
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG