

Exposé

Wohnung in Seukendorf

Provisionsfrei - Neu sanierte lichtdurchflutete 4,5 Zimmer Wohnung mit großem Sonnenbalkon



Objekt-Nr. OM-327915

Wohnung

Verkauf: **449.500 €**

Ansprechpartner:
Tanja Mandel
Telefon: 0176 44432068

90556 Seukendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,09 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und wunderschöne 4,5 -Zimmer Wohnung befindet sich im sehr beliebten Ortsteil Seukendorf im Landkreis Fürth. Die ca. 116,09 m² große Wohnung überzeugt mit ihrem gut durchdachten und lichtdurchfluteten Grundriss und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die angebotene Wohnung wird gerade saniert und nochmal hochwertiger ausgestattet sein mit 3-fach verglasten Fenstern, neuer Elektrik, Badsanierung und Flachheizkörpern. Aktuell haben Sie auch noch die Möglichkeit sich z.B Ihren Wunschboden auszusuchen. Die Fertigstellung der Wohnung wird im Februar 2025 erfolgen.

Durch den provisionsfreien Kauf dieser wunderschönen Immobilie, sichern Sie sich zusätzlich eine Einsparung von ca. 21.396,20€ an Maklerprovision (4,76 % der Kaufsumme), da Sie die Wohnung direkt vom Eigentümer kaufen inkl. 5 Jahre Gewährleistung auf die sanierten Gewerke.

Ein Highlight bildet der offene und sehr großzügige Wohn- und Essbereich. Der mit einem Kamin ausgestatte Wohnraum sorgt in der kalten Jahreszeit für eine kuschelig warme Atmosphäre. Die Küche mit Platz für eine moderne Kochinsel bietet zudem eine praktische Speisekammer. Im Offenen Wohn-Essbereich ist ausreichend Platz für einen großen Esstisch und Ihrer gemütlichen Sofalandschaft. (Eine TV-Wandhalterung kann organisiert und angebracht werden, sprechen Sie uns gerne darauf an)

Das Wohnzimmer mit Panorama Fenster ist an den großen Sonnenbalkon mit Südausrichtung angebunden, welcher an gemütlichen Tagen zum Grillen und Relaxen einlädt.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 4 -Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Auch das Tageslichtbad ist ein Augenschmaus für alle Wellnessfans. Die indirekte LED-Beleuchtung bei der Badewanne, welche durch Betreten des Bades per Bewegungsmelder angeht, die Dusche im hocheleganten Design, das Dusch-WC mit Kalt- und Warmwasser Schlauch direkt bei der Toilette, das Hochglanz Doppelwaschbecken mit Unterschrank und die Badewanne für zwei Personen runden das Badezimmer stilvoll ab.

Ebenso verfügt diese Wunderschöne Wohnung über ein Gäste-WC, ein weiteres helles Zimmer als Abstellraum oder Arbeitsplatz und ein Kellerabteil.

Ein weiterer Pluspunkt ist der dazugehörige Stellplatz.

Sie suchen eine gemütliche und zusätzlich stilvolle moderne Wohnung? Erfüllen Sie sich Ihren Wunsch und machen Sie diese charmante 4,5 -Zimmer-Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und Vereinbaren jetzt gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

Zusätzlich zu der großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung verfügt diese Wohnung über hochmoderne Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort deutlich verbessern und die Wohnung bestens für die Zukunft ausstatten, wie 3-fach verglaste Fenster, Flachheizkörper und Kamin.

Die neuen dreifachverglaste Fenster sorgen nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung, sondern bieten auch ausgezeichneten Schallschutz und Wärmedämmung, die den Energieverbrauch deutlich reduziert und die Heizkosten senkt.

- Echtholzparkett und Fliesen
- Neue 3-fach verglaste Fenster.
- Einbau neuer elektrischer Fußbodenheizung im Badezimmer.
- Helle, schön gespachtelte Wände
- Rollläden in jedem Zimmer (Ausgenommen Bad und Gäste WC)
- Neue 3-adrige Elektroleitungen in der kompletten Wohnung.

- Neue Elektroleitungen inkl. Neuem Unterverteiler, Kippschaltautomaten und FI-Schalter.
- neue effiziente Flachheizkörper.
- Tageslichtbad mit neuen Leitungen und modernen großen Fliesen in Sondermaß 120x60, Elektrischer Fußbodenheizung und Sanitärgegenstände (Dusche, Doppelwaschbecken mit Unterschrank, Badewanne für 2 Personen und Dusch-WC mit Kalt- und Warmwasser Schlauch direkt bei der Toilette).
- Gäste WC mit neuen Leitungen, modernen großen Fliesen in Sondermaß 120x60 und Sanitärgegenstände (Dusch-WC mit Kalt- und Warmwasser Schlauch direkt bei der Toilette, Handwaschbecken und Armaturen).
- neuen Zimmertüren inkl. Zarge und Türdrücker.
- Großer Sonnenbalkon mit Südausrichtung, abgedichtet und aufbereitet im Jahr 2021.
- Panorama Fenster im Wohnzimmer.
- Kamin im Wohnzimmer.
- Neue Wohnungseingangstür.
- Wohnfläche ca. 116,09 m²
- 4,5 Zimmer
- Speisekammer
- Kellerabteil
- Massivbauweise
- Stellplatz
- Zentrale und doch „grüne“ Lage in Seukendorf
- Weitere Anpassungswünsche gerne auf Anfrage nach der Besichtigung.
- Internet: An Ihrer Adresse ist eine Bandbreite von bis zu 175 Mbit/s verfügbar.
- Glasfaserkabel liegt bereits in der Straße und muss nur noch angeschlossen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage der Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Hier vereinen sich naturnahe Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung und Infrastruktur. Seukendorf ist ein idealer Standort für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer entspannten und dennoch gut erreichbaren Umgebung schätzen.

In wenigen Minuten erreichen Sie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch gastronomische Einrichtungen laden zum Verweilen ein.

Nah an Fürth und Nürnberg die Verkehrsverbindung ist ausgezeichnet, optimal für Pendler und Berufstätige. Durch die Nähe zur Bundesstraße B8 und zur Autobahn A73 sind Sie hervorragend an die umliegenden Städte angebunden. In wenigen Minuten gelangen Sie auch zur S-Bahn-Station wovon Sie ebenfalls bequem nach Fürth, Erlangen oder Nürnberg kommen.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Insgesamt bietet der Ortsteil Seukendorf eine hohe Lebensqualität und eine ideale Umgebung für Familien und Menschen, die das Wohnen in die nahegelegenen Städte schätzen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



02 Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



03 Badezimmer mit Dusche



04 Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



05 Offenes Esszimmer und Küche



06 Büro



07 Flur

Exposé - Galerie



08 Kinderzimmer



09 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



10 Schlafzimmer Deko



11 Schlafzimmer

Exposé - Galerie

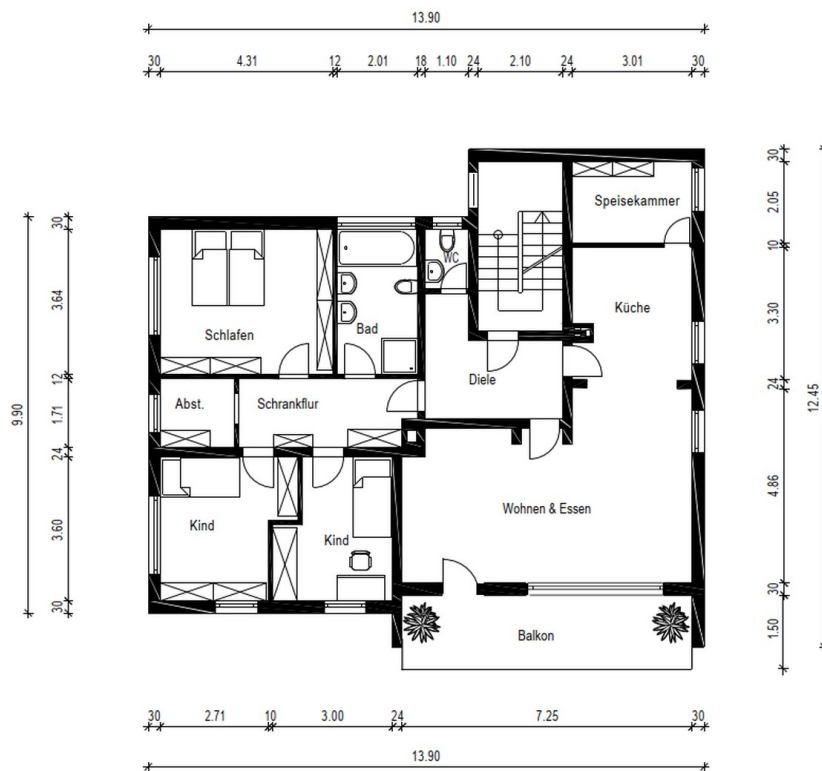


12 Hausansicht



14 3D Grundriss

Exposé - Galerie



15 Grundriss



16 Natur Joggingstrecke