

traumhaft wohnen



WESENT LICHES

in Kürze

Preis 630.000 Euro

Käuferprovision 2,38 % inkl. MwSt.

Wohnfläche ca. 149 m² inkl. Terrasse

Baujahr 2020

Grundstück 725 m²

Lage in einer landschaftlich schön gelegenen Neubausiedlung - nahe der A 6 und A 7

Besonderes ein Haus wie aus dem Katalog - die Innenräume & die meisten Außenanlagen sind barrierefrei
zwei Bäder, großer Eingangsbereich, Wohnraum & Garten gehen ineinander über



ein Haus ein

LEBENSGEFÜHL

Licht Alle Räume sind lichtdurchflutet in einer harmonischen Verbindung zwischen Innen und Außen.

Eingang Eine weite, helle Diele mit Garderobe heißt Gäste willkommen.

Hohe Räume Die Raumhöhe im Gebäude liegt ca. zwischen 2,60 m und 3,10 m.

Terrasse Mit Familie und Freunden feiern und den Tag genießen. Am großen Esstisch oder in der gemütlichen Lounge mit Feuerschale.

Wohnfläche Die Wohnfläche im Gebäude beträgt 136 m² zzgl. einer überdachten Terrasse und einer zweiseitig geschlossenen Lounge. Gesamtwohnfläche: ca. 149 m²

Garten Vorgarten, Streuobstwiese, Terrasse & tiefer liegende Blumenwiese

**OFFENER WOHNRAUM
ZUM ENTFALTEN**



im Sommer

VORGARTEN *aufwändig gestaltet*

20 * C + M + B + 21
20 * C + M + B + 22
20 * C + M + B + 25



Haus-
TÜRE

hinter der Eingangstüre

öffnet sich das Haus



mit **GARDEROBE** und **ABLAGE**



Licht - Licht - Licht

hell und hoch bis 3,10m Raumhöhe

Wohnen & Kochen

Relaxen & Wohlfühlen





Oberflächen **IN**
TON



Genuss

MIT STIL

Die lavaschwarze Küche mit grifflosen Fronten in samtiger Oberfläche bietet allerlei Komfort. Vollintegrierte Spülmaschine, Backofen, Edelstahl einbauspüle, Mülltrennsystem, Kühl-, Gefrierkombination und Auszugvorratsschrank. Zudem eine freistehende Kücheninsel mit Kochfeld von Bora: flächenbündiges Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug.



astfreie **EICHENDIELEN**

in allen Wohnräumen

Leichte

LEINENSCHALS

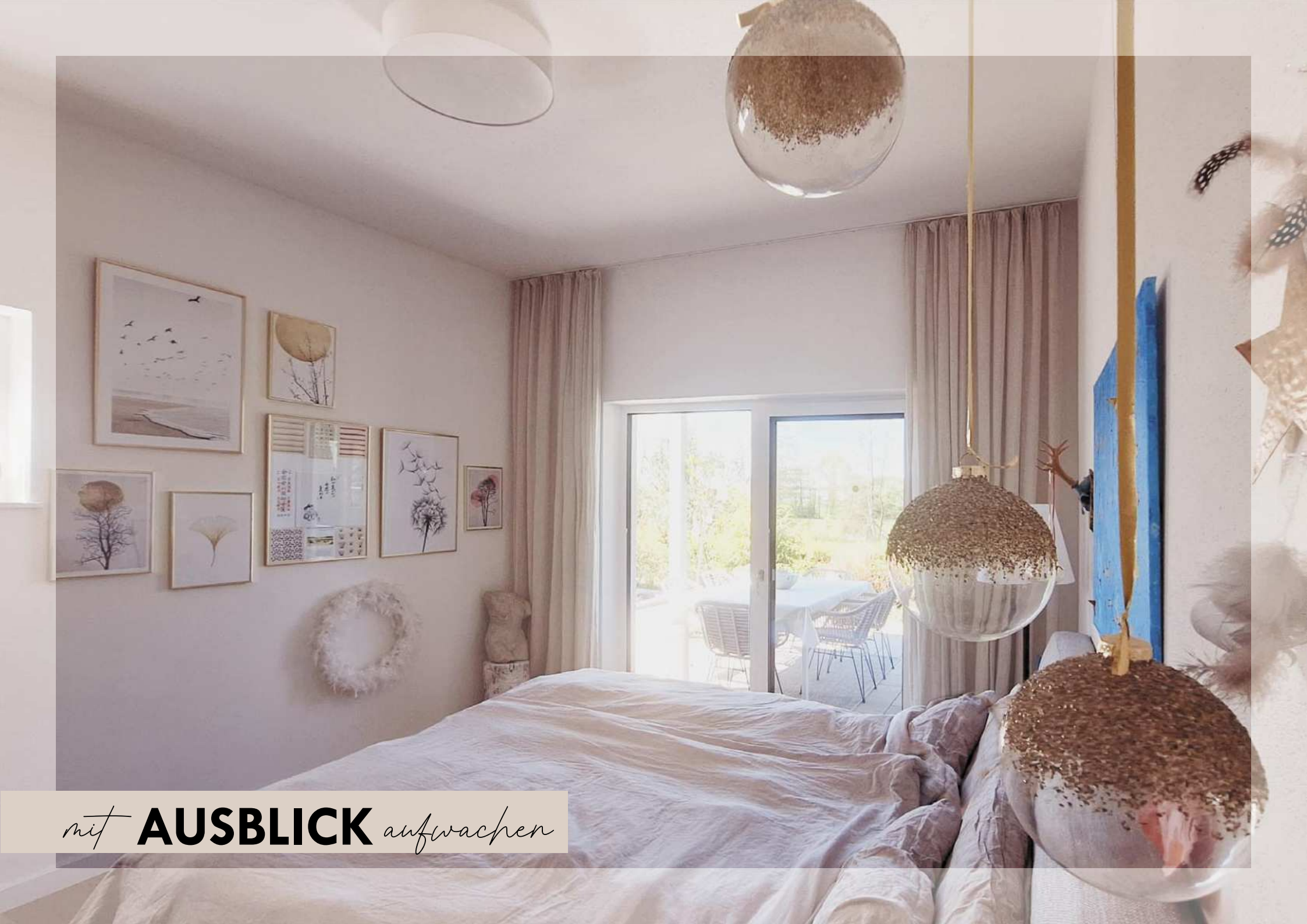
**& JALOUSIEN
IM KAUFPREIS
ENTHALTEN**





TV und Markensofa aus

Leder kann erworben werden



mit **AUSBLICK** aufwachen

Tilandsien

QUALLEN

im Badezimmer





Badezimmer

direkt am Schlafzimmer



Fakten & **AUSSTATTUNG**

Hauptschlafzimmer, Ankleide & Hauptbadezimmer bilden eine geschlossene Einheit im südlichen Gebäuteteil. Über die helle Ankleide mit großen Einbauschränken gelangt man in das Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und Ausblick in die Auenlandschaft.

Hoch liegende Fenster lassen viel Licht in das Badezimmer und bieten praktische Ablageflächen. Im Kaufpreis enthalten ist der breite Waschtisch mit keramischer Ablagefläche und Unterschrank.

Weiterhin gibt es eine bodenebene Dusche und ein wandhängendes WC.

Farblich wurden weiße Wand- und dunkelgraue großformatige Bodenfliesen miteinander kombiniert.

Alle Fenster im Haus sind dreifach verglast und mit hochwertigen Fliegenschutzgittern bzw. Fliegenschutzgittertüren ausgestattet.

Übersicht

HAUSWIRTSCHAFTS- & HEIZUNGSRAUM

Wärmeerzeuger Gasbrennwertgerät Baujahr 2020

Wärmeverteilung Fußbodenheizung

Warmwasser über Zentralheizung

Hauswirtschaft komfortabler Einbauschränk mit Waschmaschine
und Trockner auf Komforthöhe
Spülbecken mit Ablage und Unterschränken
alle Schränke sind im Kaufpreis enthalten

**OPTIMIERTE
TECHNIK**





Gästezimmer

HOBBYRAUM

Rechts vom Eingangsbereich liegt das geräumige Gästezimmer. Hier ist ausreichend Platz für ein großes Bett, ein Beistellbett sowie einen großen Kleiderschrank, einen Schreibtisch oder eine Sitzgelegenheit. Direkt neben dem Gästezimmer befindet sich das zweite Badezimmer, das auch als Gäste-WC genutzt wird.



STEINWAY & SONS

oder
KLAVIER
Zimmer

Badezimmer

FÜR GÄSTE

Direkt neben dem Gästzimmer befindet sich ein zweites Badezimmer mit Fenster.

Waschtisch Keramikwaschtisch

Kinderwaschtisch niedriger Kinderwaschtisch mit Kinderarmatur in Form einer Ente

Dusche begehbare, bodenebene Dusche

WC Hänge-WC

Fliesen großformatige, weiße Fliesen

**ZU BESUCH
WIE IM HOTEL**



Natur erleben





Streuobst- & Blumenwiese



im Norden



sichtgeschützte Terrasse

mit **ÜBERDACHUNG** und **MARKISE**

naturbelassene

AUENWIESE

**BEBAUUNGSGRENZE
WEGEN
ÜBERFLUTUNGSZONE**



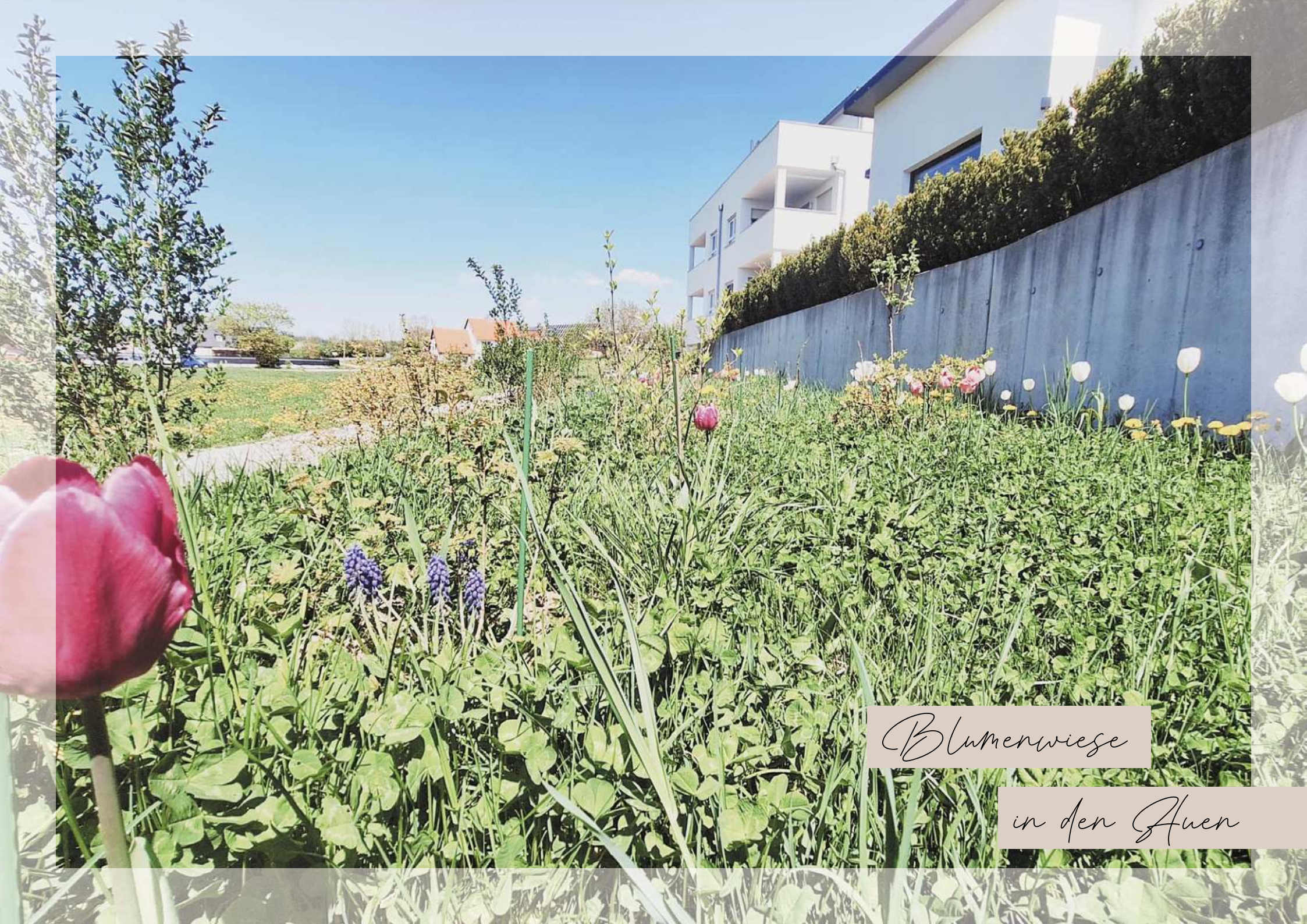
Terrasse mit Travertinsteinbelag.

Sichtschutzwand und Loungemöbel





FEIERN & RELAXEN



Blumenwiese

in den Auen

Garten

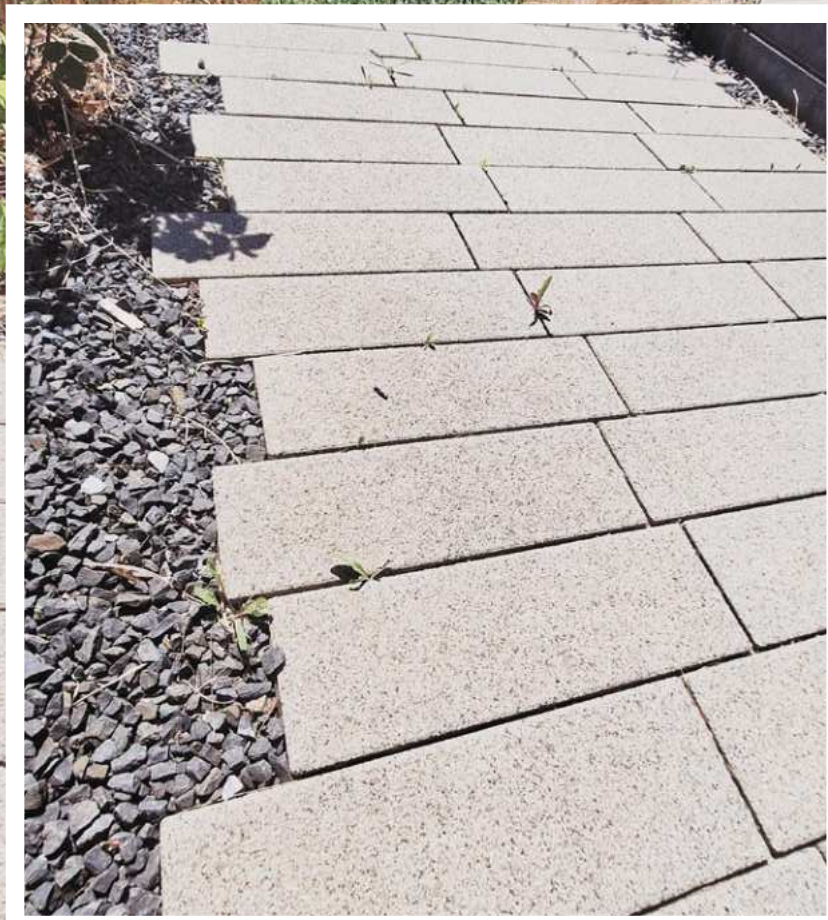
ZUM GENIESSEN

**LOUNGE
TERRASSE
HOCHBEET**



besonders aufwändige

Pflasterarbeiten





Blütenmeer

IM SOMMER

Beete

ein Traum aus weiß & grün

Hortensien und Gräser wechseln sich in den teilweise in Stein gefassten Beeten ab

Materialien

Betonstein in anthrazit zur Beeteinfassung

Betonstein im Längsformat mit Übergang ins Ziersplittbett

Carport & SCHUPPEN



Carport

& SCHUPPEN

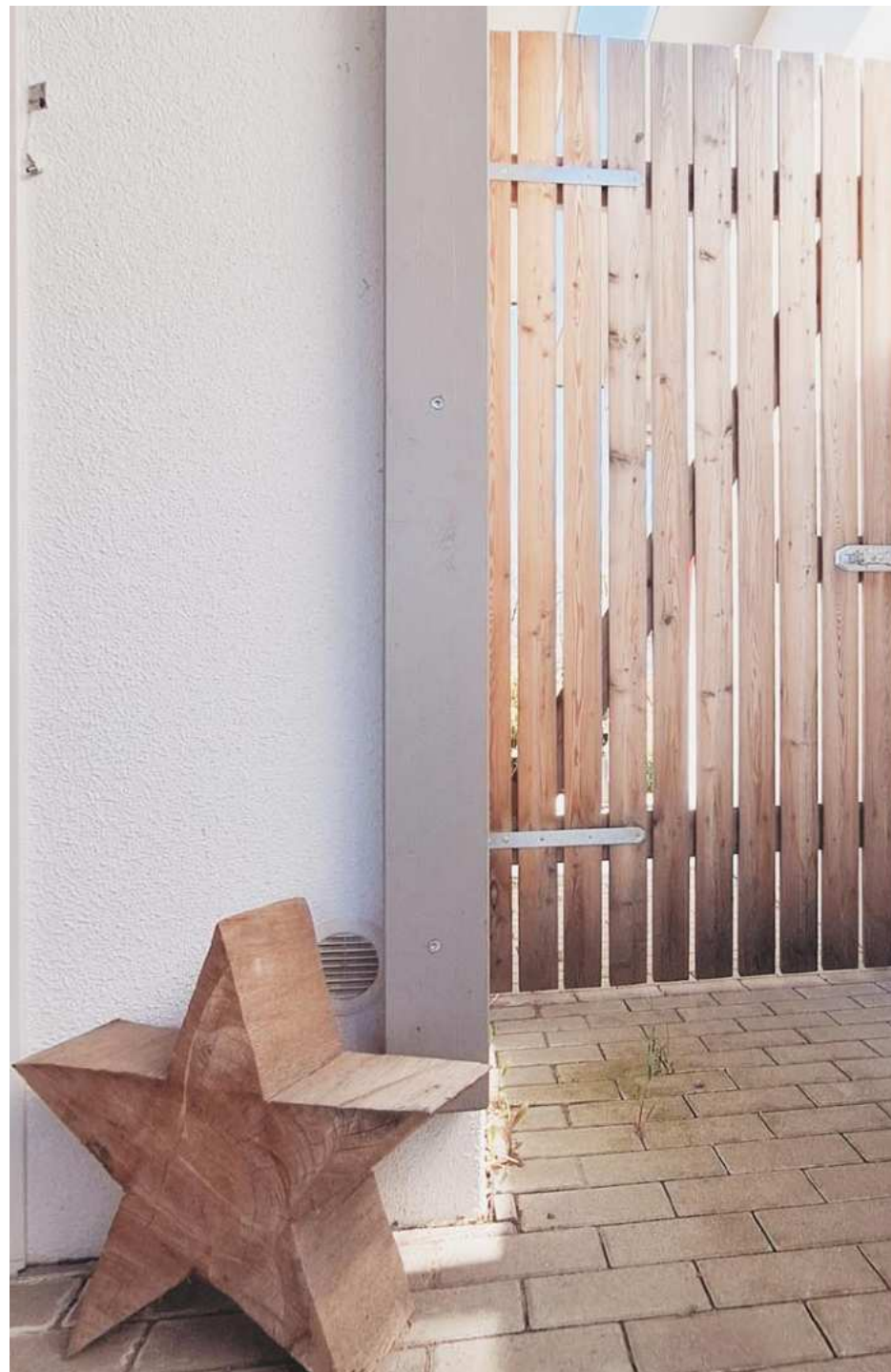
Carport Doppelcarport in Holzständerbauweise errichtet mit halboffener Lattung zur Seitenverkleidung

Schuppen Der Schuppen bietet viel Platz für Fahrräder, Gartengeräte und Ersatzkühlschränke

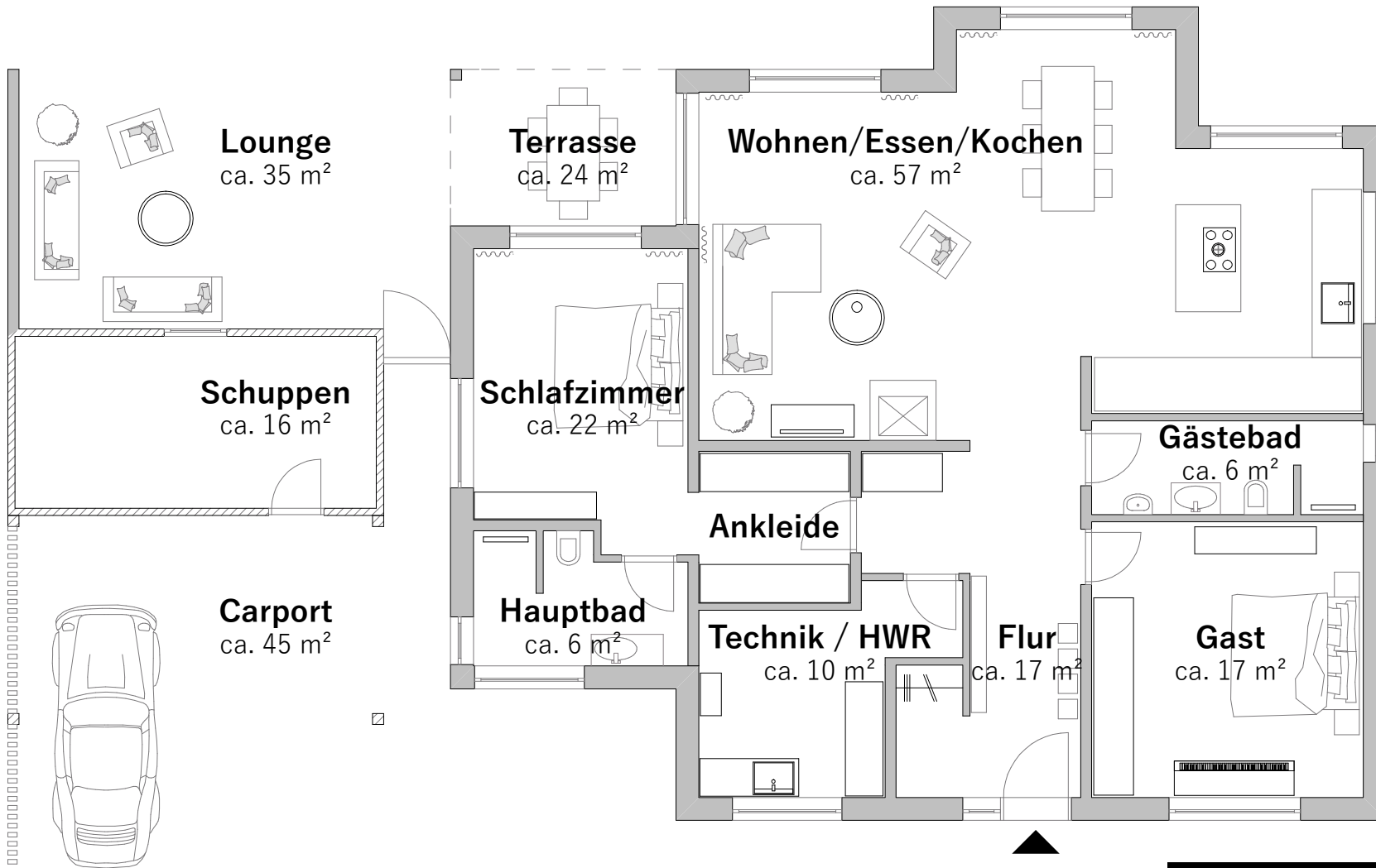
Gartentüre Über die Türe zwischen Schuppen und Haus führt ein Tor auf die Terrasse.

Boden Der Boden ist durchgehend gepflastert.

**EIN EBENERDIGER
KELLERERSATZ**



Grundriss



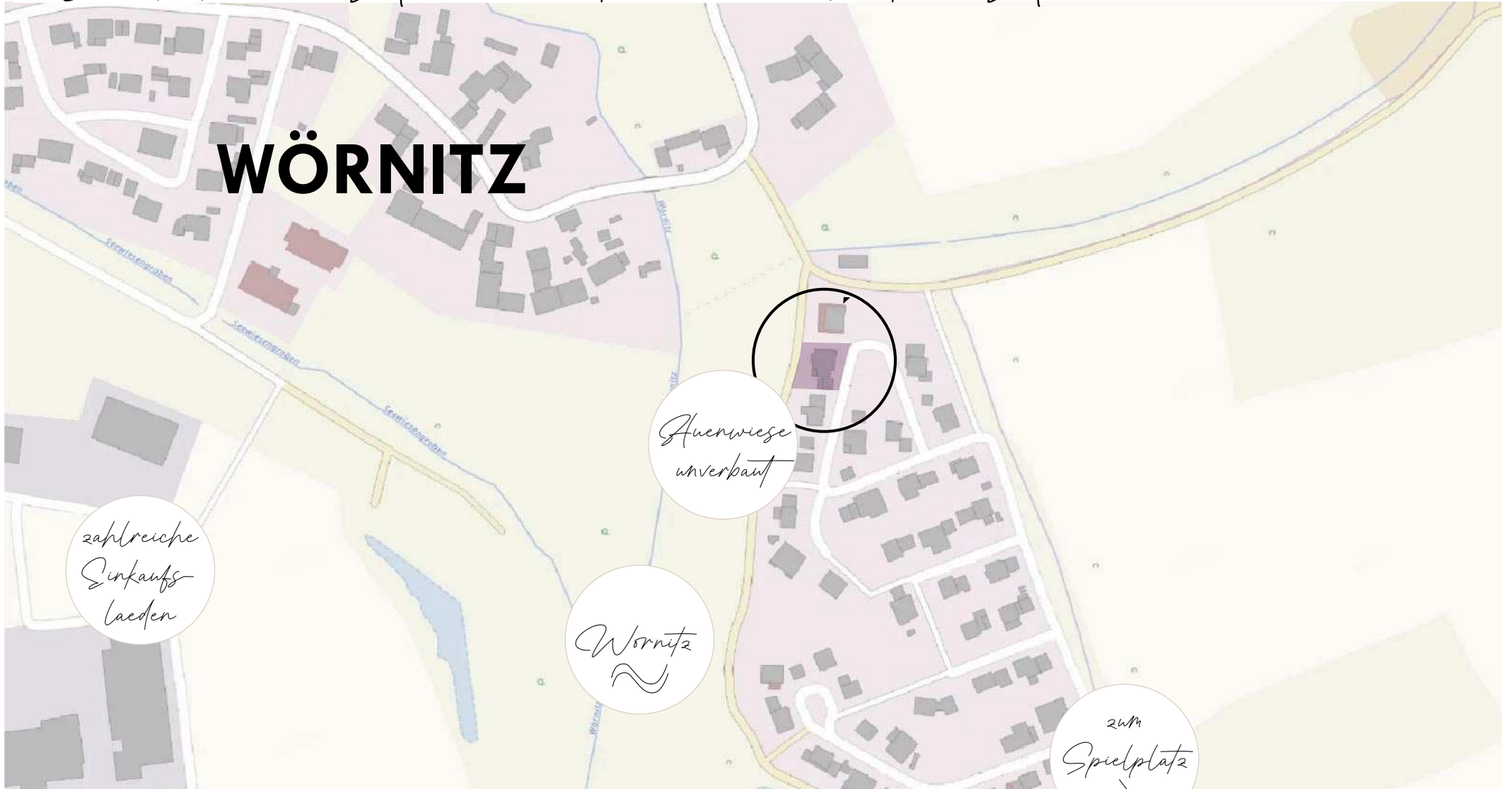
Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:100
ERDGESCHOSS

UMGEBUNGS BESCHREI BUNG

Dirket am Auenland - unweit der A6 & 7

WÖRNITZ



*Auenwiese
unverbaut*

Wörnitz
~

*zahlreiche
Einkaufs-
läden*

*2W4
Spielplatz*
↓

ENERGIEAUSWEIS

& Internet



ENERGIEAUSWEIS

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Energieausweis | |
| Ausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Endenergiebedarf | 70,4 kWh/(m ² *a) |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | B |

INTERNET

| | |
|----------|----------------|
| Telekom | bis 1.000 Mbit |
| Vodafone | bis 1.000 Mbit |



Der 2020 neu errichtete Bungalow mit einem offenen, hellen Grundriss im skandinavischen Design, vermittelt bereits beim Eintreten eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die samtschwarze Küche setzt einen modernen Akzent, während die zwei Bäder für zusätzlichen Komfort sorgen. Der Garten mit Lounge und überdachter Terrasse bieten einen schönen Außenbereich zum Entspannen und für gesellige Stunden. Die angrenzende Auenwiese schafft eine ruhige Umgebung mit schöner Aussicht auf die Wörnitz, ruhig und naturnah, perfekt für Naturliebhaber. Das Carport mit bietet Platz für allerlei Alltagsgegenstände. Im Kaufpreis sind einige Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände enthalten. Die Verkehrsanbindung ist durch die beiden Autobahnen hervorragend. Kindergarten, Nahversorgung, Freizeitangebote und eine S-Bahnstation sind im näheren Umkreis vorhanden.

**ZUSAMMEN
GEFASST**

WÖRNITZ

einfach leben

- Region** Mittelfranken, Landkreis Ansbach, Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst
- Einwohner** etwa 1.950
- Verkehrsanbindung** nahe an der A 6 Nürnberg/Heilbronn und der A 7 Würzburg/Ulm gelegen
im nur 5 km entfernten Dombühl befindet sich eine S-Bahn Haltestelle nach Nürnberg
Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe (mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar)
- Besonderes** direkter, unverbauter Blick in die Auenwiesen - über 20 Vereine im Ort
entlang des Taubertals gelegen - unter anderem mit einem Badeweiher in der Nähe



Resümee - Ein Haus - Ein Lebensgefühl

Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!



Handy: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.