



91099 Poxdorf

Lichtdurchflutete Wohnung mit Garten im KfW 40 Plus Standard!



425.000 €

Kaufpreis

104 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	12,60

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug ab sofort
--------------	-----------------

Zustand

Baujahr	2022
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Luft-Wärmepumpe



Beschreibung zur Ausstattung

Diese exklusive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau – durchdacht, komfortabel und nachhaltig. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei, und die Räume sind lichtdurchflutet dank bodentiefer Fenster und Schiebetüren, die das offene Wohnzimmer mit dem eigenen Garten und der überdachten Westterrasse von ca. 11 m² verbinden. Die hochwertige Einbauküche samt stilvoller Kücheninsel ist bereits im Kaufpreis enthalten und bildet das Herzstück des offenen Wohn- und Essbereichs.

Die Wohnung wurde in umweltbewusster Holzrahmenbauweise und nach dem energieeffizienten KfW 40 Plus Standard errichtet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie, eine moderne Lüftungsanlage und eine eigene PV-Anlage sorgen für niedrige Nebenkosten und halten das Hausgeld gering. Die dreifach verglasten Fenster und die durchgängige Fußbodenheizung mit hochwertigem Eiche-Parkettboden schaffen ein behagliches Raumklima, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Das Badezimmer ist luxuriös mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot ab. Im eigenen Kellerraum sowie im praktischen Geräteschuppen ist ausreichend Stauraum vorhanden. Für Fahrzeuge stehen direkt auf dem Grundstück zwei Kfz-Stellplätze zur Verfügung, die für jeweils 9.500 EUR optional erworben werden können.

Diese exklusive Wohnung vereint alle Vorzüge modernen Wohnens und schafft ein hochwertiges Wohngefühl in jedem Detail. Dank der energieeffizienten Bauweise und der nachhaltigen Ausstattung profitieren die Bewohner von attraktiven Nebenkosten, und als Neubau sind keine Sanierungsmaßnahmen in absehbarer Zeit erforderlich.

Diese Immobilie bietet somit eine rundum moderne und komfortable Ausstattung für ein hochwertiges Wohngefühl – ideal für alle, die stilvoll und nachhaltig wohnen möchten.



Lage

Das Neubau-Anwesen liegt in der charmanten Gemeinde Poxdorf. Vor Ort gibt es Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken, darunter eine Fleischerei, Bäckerei, ein Feinkostgeschäft, eine Fahrschule und ein Künstlerladen mit integrierter Poststelle. Die Gemeinde bietet eine Tagesschule mit Hausaufgabenbetreuung sowie eine Kindertageseinrichtung mit Kindergarten und Kinderkrippe, ideal für Familien.

Die Bushaltestelle "Poxdorf-Kirche" ist nur 350 Meter entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg verläuft durch das benachbarte Baiersdorf. Die Universitäts-Stadt Erlangen liegt nur etwa 13 Kilometer entfernt, Forchheim lediglich sieben Kilometer. Der Anschluss zur Autobahn A73 Nürnberg-Bamberg erreichen Sie nach rund vier Kilometern, diese ermöglicht eine schnelle Verbindung in die gesamte Region.

Die Umgebung besticht durch ihre reizvolle, ländliche Lage und bietet mit ihren Feldern und Grünflächen viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Erlangen und weiteren Städten der Metropolregion.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













