



90579 Langenzenn

Neuwertiges EFH in Langenzenn-Stinzendorf



675.000 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

544 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	544 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2019
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	14.02.2020
gültig bis	13.02.2030
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	22,00
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuering

Elektro	✓
---------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wärmepumpeheizung
- Iso-Kunststofffenster
- fast alle Fenster sowie Terrassentüren sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet
- elektrische Funk-Außenrollos (via Taster im Haus steuerbar)
- Fußbodenheizung im kompletten Haus
- schöner Fliesenboden in Betonoptik
- tolle Haustreppe mit geschlossenen Stufen in Eiche massiv und farblich abgestimmten Treppengeländer in anthrazit
- hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und Induktionskochfeld
- Tageslichtbad mit Badewanne und großer begehbare Regendusche
- smarte LED Innenbeleuchtung
- Lüftungssystem zur Wärmerückgewinnung des Herstellers LUNOS
- Smart Home (Rauchmelder, Tür-/Fenstersensoren, Bewegungsmelder, Wassermelder usw.) des Herstellers BOSCH verbaut (via Taster oder App steuerbar)
- großer Hauswirtschaftsraum mit separaten Stromzählern für Hausstrom und Wärmepumpe
- Serverschrank für Heimnetzwerk vorhanden



Beschreibung

Im Erdgeschoss erreichen Sie durch die Diele den herrlich großen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m². Ein Augenfänger ist die hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und angrenzendem Essbereich. Von vier Türen aus gelangen Sie auf den großen Terrassenbereich. Hier kann man vom Alltag entspannen und gemütlich verweilen und Freunde einladen. Ein großer Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster und der Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über die hochwertige Haustreppe aus Eiche gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Hier finden Sie drei Kinder- bzw. Arbeitszimmer vor und ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Im großen Tageslichtbad mit Badewanne, begehbaren Regendusche und Doppelwaschtisch kann man die Seele baumeln lassen und entspannen.

Im Dachgeschoss ist der Fußboden bereits komplett mit OSB-Platten ausgelegt und eine Beleuchtung und Steckdosen sind vorhanden. Dieser Bereich eignet sich optimal als zusätzlicher Stauraum.

Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns !

Lage

Dieses tolle Einfamilienhaus mit vielen Extras und Sonderausstattungen befindet sich in Stinzendorf unweit der Stadt Langenzenn im Landkreis Fürth, grün und ruhig eingebettet.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (wie z.B. REWE, ALDI, LIDL, Norma, Rossmann und dm) sind im ca. 3 km entfernten Langenzenn (erreicht man bequem in ca. vier Fahrminuten) vorhanden.

Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus/Bus Nr.136) liegen praktisch vor der Haustüre. Auf den Bürgerbus Langenzenn kann gegebenenfalls zurückgegriffen werden.

Über die naheliegende B8 erreicht man sehr gut die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Für schöne Freizeitgestaltungsmöglichkeiten stehen Spazier- und Wanderwege in der Nähe zur Verfügung. Von hier aus kann man lange Spaziergänge und ausgedehnte Radtouren tätigen.

Sonstige Angaben

Extras und Sonderausstattungen im Außenbereich:

- Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren in anthrazit mit jeweils einem Garagentorantrieb
(Funk-Innentaster, Funk-Zahlencodetaster an Garage vorhanden, integrierter Bluetooth-Empfänger ermöglicht Bedienung via App)
- Garage ist mit Regalen sowie Fahrradständern ausgestattet
- Garagenbeleuchtung via Bewegungsmelder steuerbar
- LAN-Anschluss vorhanden (über Serverschrank im Haus erreichbar)
- Starkstromleitung für Wallbox vorbereitet
- Videoklingel
- Öffnung Gartentür via Innentaster im Haus
- fünf Mülltonnenboxen farblich abgestimmt sowie eine Paketbox
- Grundstück komplett eingezäunt mit Sichtschutz
- großflächige Terrasse (ca.60 m²) mit hochwertigen Betonsteinen des Herstellers KANN
- indirekte LED Außenbeleuchtung in Pflastersteinen integriert (Zeit- & Helligkeitsgesteuert)
- indirekte smarte LED Außenbeleuchtungen am Haus sowie Gartenbereich (via



Taster

am/im Haus, Bewegungsmelder oder App steuerbar)

- Sicherheitskameras zur Überwachung des Grundstücks
- smarterer Mähroboter mit Garage des Herstellers GARDENA
- Bewässerungssystem für Rasenfläche im Garten mit Feuchtigkeitssensor
- Gartenhaus mit Innenbeleuchtung, Steckdosen und Regalen ausgestattet







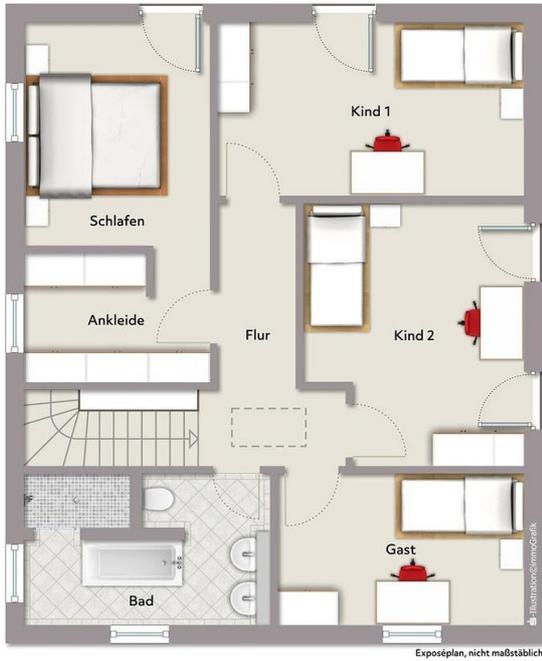












Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

