



# RESERVIERT! Provisionsfrei | Allersberg: Exklusive Dachgeschosswohnung in Top-Lage! Moderner Ausbau, anspruchsvolles Design



**179.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **IMMOPPOINT  
BAYERN GMBH**

**Ihr Ansprechpartner**

**Immopoint Bayern GmbH**

Tel.: 091894142510

b.schermer@immopointbayern.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✗



## Ausstattung



## Beschreibung

In einem Mehrfamilienhaus im 3. OG erwartet Sie eine herausragende Gelegenheit: Diese großzügige und helle 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (eine von zwei) präsentiert ein erstklassiges Wohnarrangement. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für Komfort und Stil.

In diesem einzigartigen und beeindruckenden Wohnkonzept erwartet Sie ein komfortables Schlafzimmer, das Ruhe und Entspannung verspricht. Die großzügige Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Einrichtung und schafft eine harmonische Atmosphäre für erholsame Nächte.

Das stilvolle Badezimmer ist ein Highlight dieser Wohnung und bietet eine Oase der Erholung. Ausgestattet mit einer Wanne und einer begehbarer Dusche wird der Raum durch zwei Fenster erhellt, die eine natürliche Lichtquelle und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Hier können Sie entspannte Momente genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die halbhoch gestalteten Badfliesen sorgen für eine einfache Reinigung und ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Durch die großzügigen Raummaße und die lichtdurchfluteten Fenster erstrahlt das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich in einer warmen und einladenden Atmosphäre. Eine offene Küche, die geschmackvoll in den Raum integriert werden kann, verleiht dem gesamten Bereich einen Hauch von Eleganz und modernem Flair. Ein praktischer Abstellraum/Speisekammer komplettiert das Ensemble, indem er nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch eine funktionale Ergänzung zu diesem stilvollen Wohnbereich darstellt.

Die Fenster aus Kunststoff sorgen für eine effiziente Wärmedämmung und tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei. In Verbindung mit der Fußbodenheizung, die im gesamten Wohnbereich angenehme Wärme verbreitet, sowie dem hochwertigen Fußbodenbelag aus Klickvinyl oder Parkett, wird ein komfortables und energieeffizientes Wohnumbiente geschaffen.

Die Wohnung befindet sich derzeit im Ausbau, wobei die Arbeiten bereits begonnen haben und mit kontinuierlicher Sorgfalt fortgesetzt werden. Dies ermöglicht es dem Käufer derzeit noch, Einfluss auf die Gestaltung des Badezimmers, der Böden, der Zimmertüren und -farben sowie der Steckdosenbelegung zu nehmen.

Während aktuell intensiv über die Integration erneuerbarer Energien diskutiert wird, um langfristig eine nachhaltige und umweltfreundliche Energiequelle zu gewährleisten, werden gleichzeitig fortschrittliche fernaustausbare Messeinrichtungen für Heizung und Wasserverbrauch eingebaut. Diese innovative Technologie ermöglicht nicht nur eine präzise Überwachung des Energieverbrauchs, sondern auch eine effiziente Nutzung, die den ökologischen Fußabdruck der Wohnung weiter reduziert und einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leistet.

Als Teil des Mehrfamilienhauses profitieren Sie von der Gemeinschaftsnutzung eines separaten Fahrradraumes sowie einem Kabel- und Satellitenanschluss für Ihre Unterhaltungswünsche.

Diese Wohnung besticht durch modernen Komfort und ein durchdachtes Design und ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles und gemütliches Zuhause suchen.

## Lage

Inmitten des begehrten Allersberg gelegen, besticht diese Immobilie durch eine äußerst attraktive Lage, die das Beste aus urbanem Leben und idyllischer Ruhe vereint. Mit exzellenter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einer Vielzahl von Geschäften und Restaurants in unmittelbarer Nähe, bietet sie ihren Bewohnern eine ideale Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Genießen Sie das lebendige Stadtleben und gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre, nur wenige



Schritte entfernt von einem Supermarkt sowie malerischen Wäldern, die zu entspannten Spaziergängen einladen.

Allersberg, eine Gemeinde eingebettet in die reizvolle Landschaft der Fränkischen Alb und des Mittelfränkischen Beckens, bietet nicht nur eine Vielzahl von Bildungs- und Sozialeinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und eine Volkshochschule, sondern auch ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Viele Veranstaltungen im Jahresverlauf sowie beliebte Treffpunkte wie das Freibad und der nahe Rothsee machen das Leben hier besonders lebenswert.

Naturfreunde werden von der malerischen Umgebung begeistert sein: Allersberg liegt im Herzen eines Landschaftsschutzgebiets, und Naturschutzgebiete wie die Schwarzachwiesen bieten einen wichtigen Lebensraum für störungsempfindliche Vogelarten.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Autobahn A9 und die S-Bahn Nürnberg ist Allersberg bequem erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an benachbarte Städte wie Nürnberg und Ingolstadt. Der neue Bahnhof Allersberg an der Schnellfahrstrecke Nürnberg–Ingolstadt ermöglicht zudem eine bequeme und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

Entdecken Sie eine lebendige Gemeinde, die urbanen Komfort mit natürlicher Schönheit verbindet und somit eine perfekte Wohnlage für anspruchsvolle Käufer darstellt.

## Sonstige Angaben

### Besichtigungstermine

Erleben Sie diese exklusive Wohnung in Allersberg – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Unsere Öffnungszeiten sind

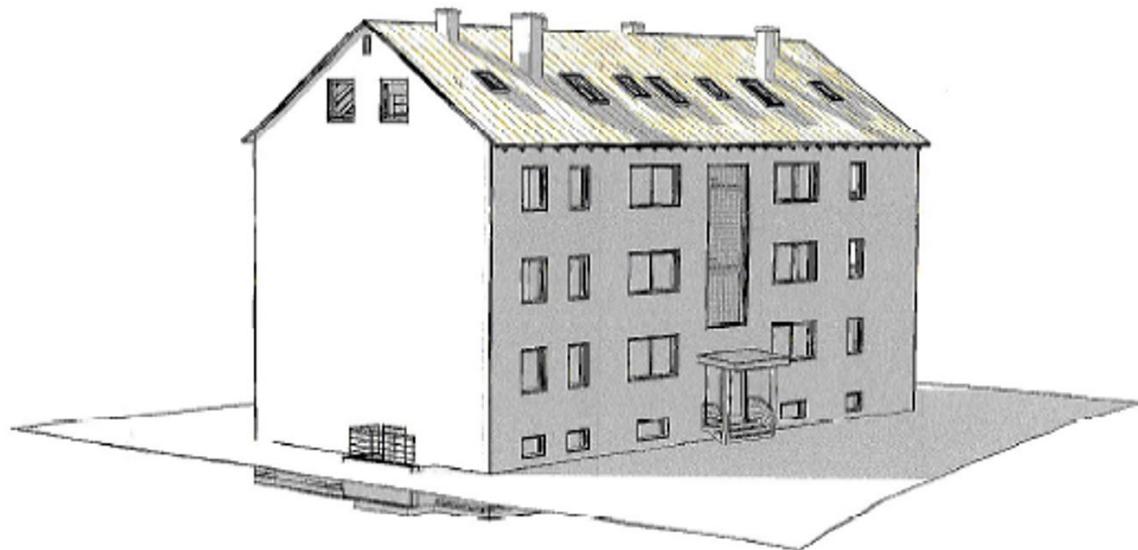
Montag - Freitag

9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Kontaktieren Sie uns jetzt, um Ihr persönliches Treffen zu vereinbaren und Ihr zukünftiges Zuhause zu entdecken!

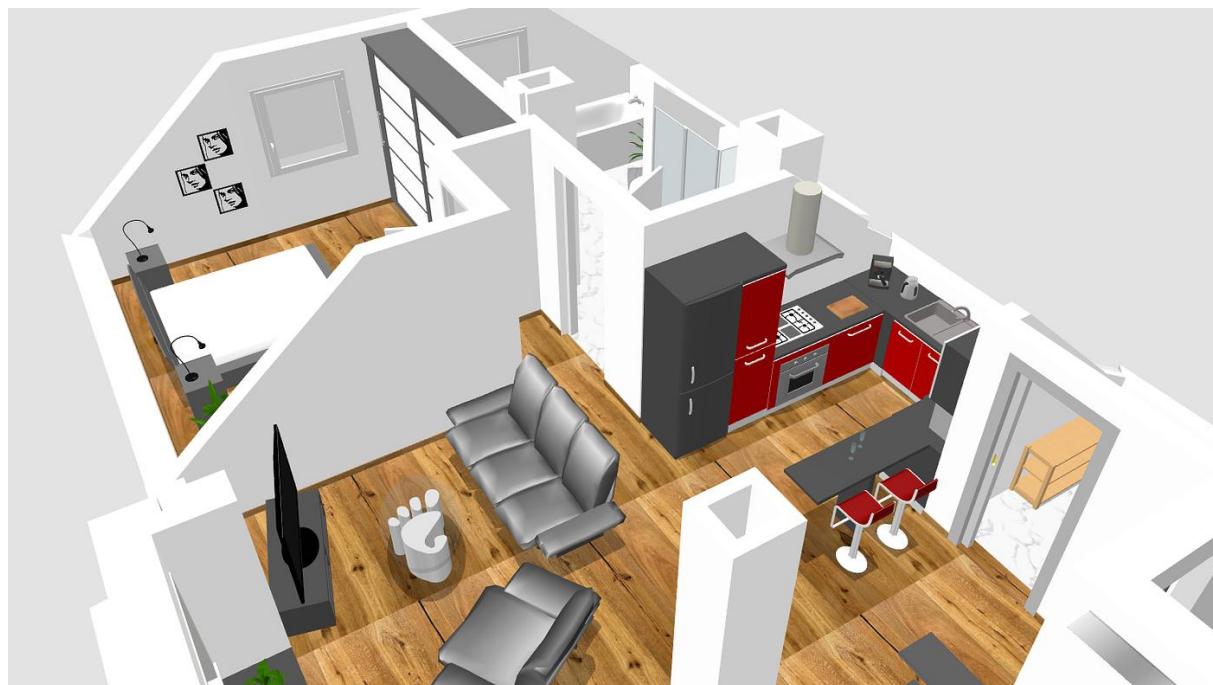






3D-Ansicht von Norden









3D-Ansicht von Süden

