



## 91732 Merkendorf

# Exklusiver Neubau-Traum mit pflegeleichtem Grundstück



**559.000 €**

Kaufpreis

**135,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**771 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

KI-generiert

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,77 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	771 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Küche

offene Küche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine gehobene Ausstattung und moderne Haustechnik, die Komfort und Nachhaltigkeit miteinander verbindet.

- offene Küche im Wohn- und Essbereich
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC
- Gäste-WC
- energieeffiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderner Vinylboden in den Wohnräumen und pflegeleichte Fliesen in Bad und WC
- 7 Kammer Kunststofffenster Dreifachverglast
- Elektrische Rollos
- massive Bauweise mit Energieeffizienzklasse A+
- helles, freundliches und modernes Wohnkonzept

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem tollen Einfamilienhaus und vereinbaren Sie gleich einen Termin. Ich freue mich auf Sie.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2025 überzeugt durch zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und eine hochwertige Ausstattung. Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf komfortables und modernes Wohnen legen.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit der integrierten, offenen Küche eine einladende Atmosphäre für gemeinsames Leben und Genießen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 771 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Stunden im Freien. Die ebene Grundstücksstruktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung und einfache Gestaltung. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 04.05.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2024  
Endenergiebedarf beträgt 21,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in Merkendorf, einer charmanten Kleinstadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach – ideal für alle, die mit der Familie ruhig und sicher wohnen möchten. Die Nachbarschaft ist gewachsen, überwiegend von Wohnhäusern geprägt und bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre sowie eine entspannte, familienfreundliche Umgebung.

Für den Familienalltag ist bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in Merkendorf und der näheren Umgebung gut erreichbar. Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Region, sodass Kinder kurze Wege haben und der Alltag gut planbar bleibt.

Auch die Verkehrsanbindung ist praktisch: Über das regionale Straßennetz erreichen Sie die umliegenden Städte und Arbeitgeber in Mittelfranken bequem. Gleichzeitig profitieren Familien von der naturnahen Umgebung – perfekt für Spaziergänge mit dem Kinderwagen, Ausflüge mit dem Fahrrad und gemeinsame Zeit im Grünen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 21.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-



/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, als auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











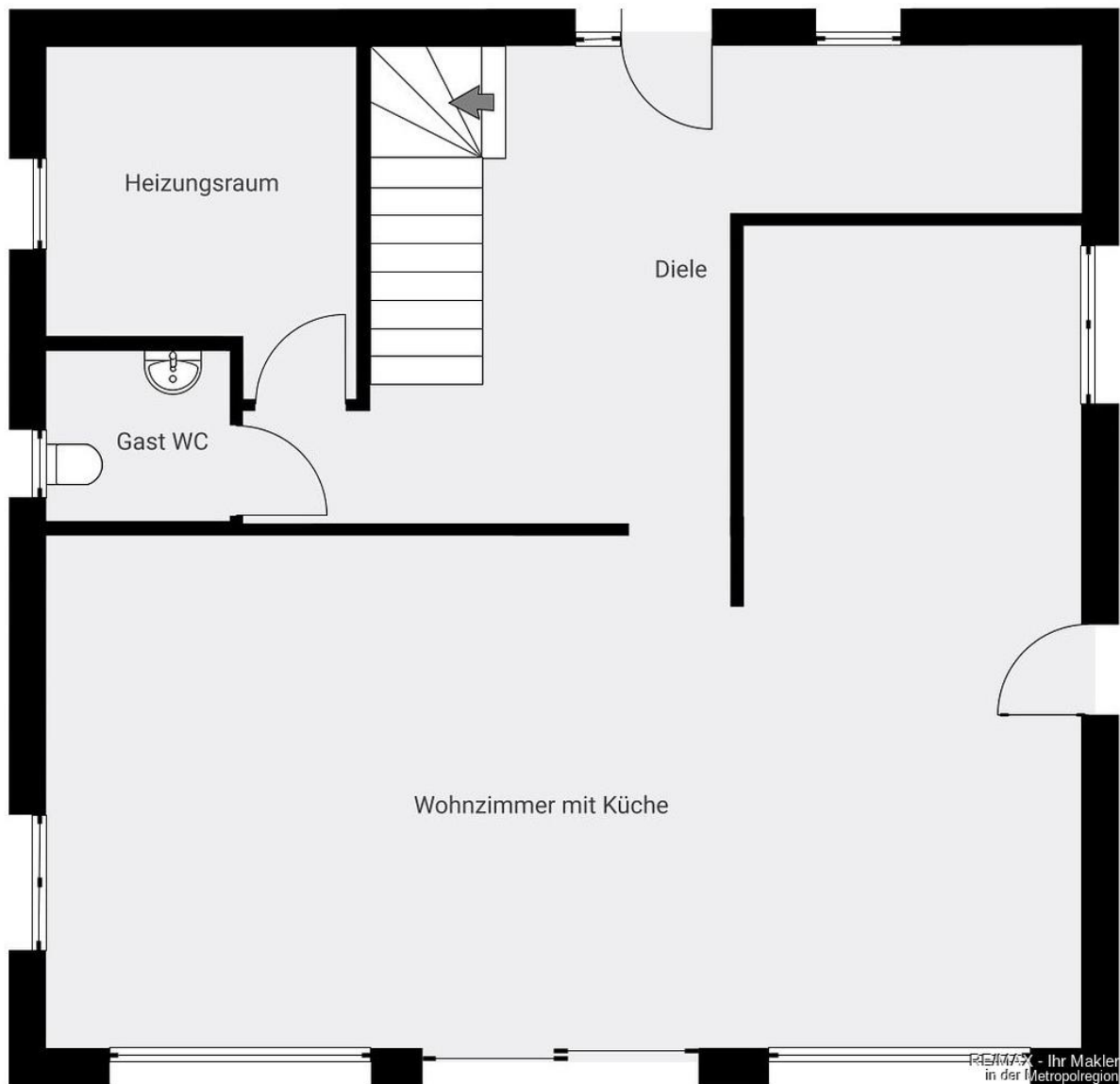


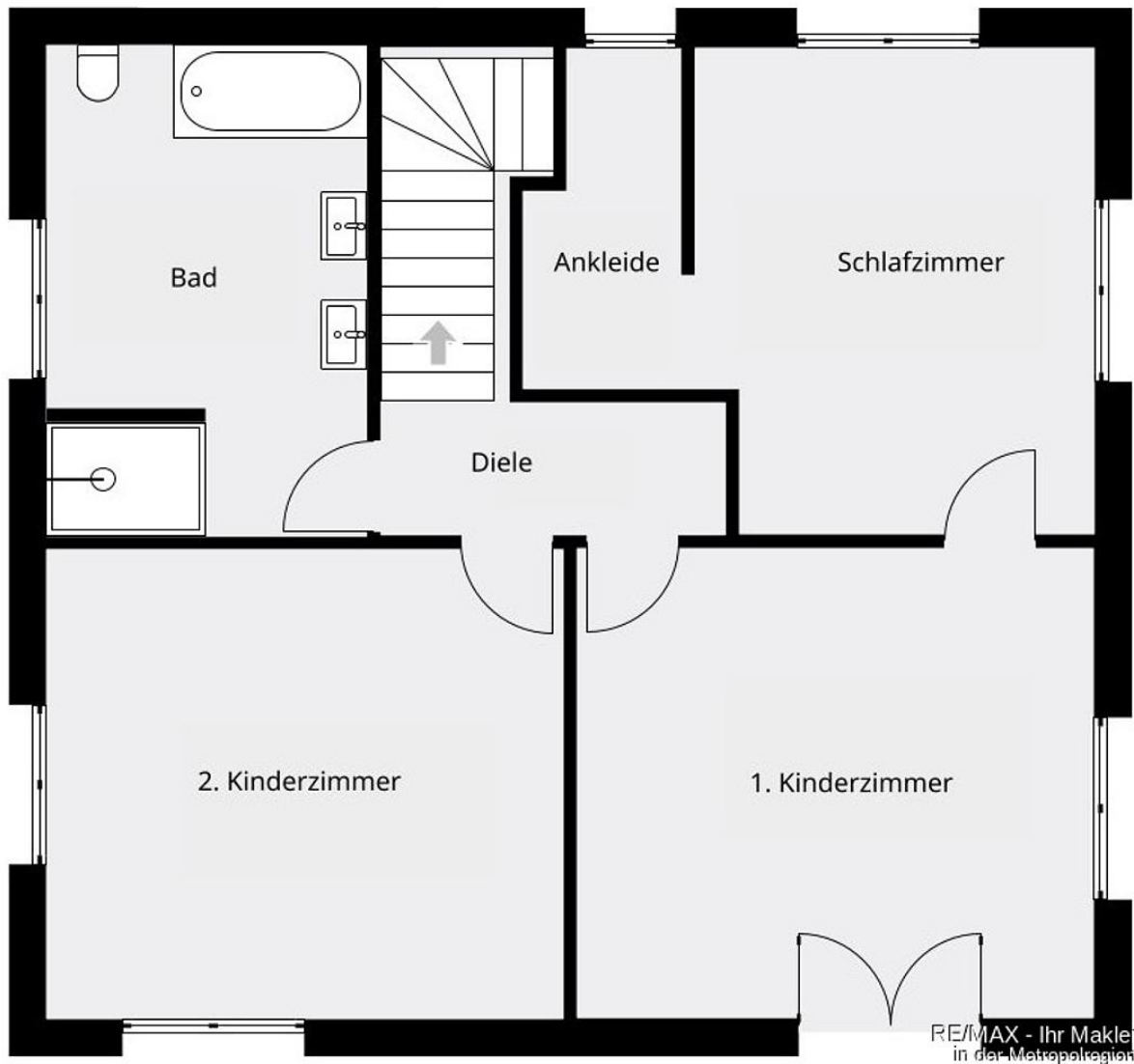














## RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



Rufen Sie uns an.  
**Tel. 0157 / 348 039 04**

RE/MAX Immobilien  
Elfriede Hilpert  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion