



96152 Burghaslach

Provisionsfrei Exklusives Penthouse mit Einbauküche, Terrasse und Doppelcarport!



445.000 €

Kaufpreis

167 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	167 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	63 m ²

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.03.2023
gültig bis	02.03.2033
Baujahr (Haus)	2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	34,7
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Fernwärmeheizung (Fußbodenheizung m. einzelnen Raumthermostaten)
- Glasfaseranschluss
- zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Personenaufzug
- Kunststofffenster (Schall- und Isolierverglasung, 3-fach verglast), teilweise mit Fliegengittern versehen
- Wohnraumlüftung
- Türsprechanlage
- Elektrische Außenjalousien
- Schallisolierte hochwertige Massivholztüren (Eiche) mit schwarzen Drückergarnituren
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten (NEFF), BORA Dunstabzugssystem, Granit Fliesen (Black-Pearl)
- Badezimmer mit freistehender, goldfarbener Badewanne, bodengleicher Regendusche, Doppelwaschtisch, Riffelblech-Fliesen (Industrial-Design) und Fenster
- Dusch/WC mit Fenster
- südwestlich ausgerichtete Dachterrasse (teils überdacht) mit Anschlussmöglichkeit für Whirlpool, WPC-Bodenbelag



- Abstellraum (innerhalb)
- Bio-Design Laminat (Eiche Como) in Wohn- und Schlafräumen
- Lichtkuppel mit Öffnungs- und Verdunkelungsfunktion
- Doppelcarport mit abschließbarer Remise
- Außenstellplatz (zzgl. 5.000,00 €)
- gemeinschaftlicher Grillplatz



Beschreibung

Diese außergewöhnliche, barrierefreie Penthouse-Wohnung mit ca. 167 m² Wohnfläche vereint modernes Design, luxuriöse Ausstattung und ein Höchstmaß an Komfort. Sie liegt im obersten Geschoss eines 2023 erbauten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwölf Parteien und überzeugt durch eine harmonische Kombination aus architektonischer Eleganz und technischer Raffinesse. Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme, die über eine Fußbodenheizung in allen Räumen angenehme Wärme sorgt. Ergänzt wird das Wohlfühlklima durch dreifach verglaste Schall- und Isolierfenster aus Kunststoff, integrierte Fliegengitter, elektrische Außenjalousien sowie eine zentrale Wasserenthärtungsanlage – ein Zusammenspiel, das Ruhe, Komfort und ein exzellentes Raumklima garantiert. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine effiziente, geräuscharme Wohnraumlüftung, die jederzeit für frische Luft und optimales Raumklima sorgt.

Der Zugang zum Penthouse erfolgt bequem über das Treppenhaus oder den Personenaufzug. Bereits die großzügige Diele mit Lichtkuppel, die sich je nach Stimmung abdunkeln oder öffnen lässt, vermittelt ein exklusives Entrée. Von hier aus erreichen Sie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, WC und Fenster sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, ideal als Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung bildet der über 60 m² große Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine offene, repräsentative Atmosphäre. Die angrenzende, stilvolle Einbauküche ist durch zwei elegante Glas-Schiebetüren abgetrennt und mit hochwertigen Markengeräten von NEFF, einem innovativen BORA-Abzugssystem sowie edlen Granitfliesen im Design Black Pearl ausgestattet. Der auf Brusthöhe eingebaute Backofen vereint praktischen Nutzen und stilvolles Design. Die außergewöhnliche Deckenhöhe und hochwertigen Materialien unterstreichen den Loft-Charakter der Wohnung perfekt.

Ein absolutes Highlight ist die rund 63 m² große, L-förmige Dachterrasse mit südwestlicher Ausrichtung, die teilweise überdacht ist und einen unvergleichlichen Blick über die Ortschaft bietet – ideal, um den Sonnenuntergang in exklusiver Atmosphäre zu genießen. Der hochwertige WPC-Boden ist wetterfest, splitterfrei und pflegeleicht. Besonders praktisch sind der an einer Stelle verstärkte Boden und der vorhandene Wasseranschluss, die eine Nutzung für einen Whirlpool ermöglichen. Zusätzlich sorgen Außensteckdosen für maximale Flexibilität bei elektrischen Geräten im Freien.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch einen kleinen, geschickt platzierten Abstellraum am Ende des Flures. Der private Schlafbereich überzeugt mit einem durchdachten Übergang von Schlafzimmer, Ankleide und Badezimmer. Das Schlafzimmer öffnet sich zu einer großzügigen Ankleide, die direkt in ein modernes Wellnessbad im Industrial-Design führt. Hier erwarten Sie eine freistehende, goldfarbene Badewanne, eine bodengleiche Regendusche, ein Doppelwaschtisch sowie ein bodentiefes Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt. Exklusive Riffelblech-Fliesen verleihen diesem Rückzugsort eine außergewöhnliche Note.

Die gesamte Wohnung ist – bis auf die Sanitärräume und die Küche – mit hochwertigem Bio-Design Laminat (Eiche Como) ausgestattet, das zusammen mit der Fußbodenheizung für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die Innentüren sind als hochwertige Massivholztüren aus Eiche ausgeführt und verfügen über elegante schwarze Drückergarnituren, die den exklusiven Charakter der Wohnung unterstreichen.

Das Angebot wird durch ein Doppelcarport mit angrenzender, abschließbarer Remise sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz ergänzt. Der Außenstellplatz kostet 5.000 € extra. Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage mit einer liebevoll gepflegten Außenanlage und einem gemeinschaftlichen Grillplatz, der ideale Voraussetzungen für entspannte und gesellige Stunden im Freien bietet.



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Burghaslach, einer charmanten Marktgemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Für den täglichen Bedarf stehen ein Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Metzger und Friseur ebenso zur Verfügung wie eine Apotheke, Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt. Auch die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist komfortabel. Wer in seiner Freizeit Wert auf Abwechslung legt, findet zahlreiche Möglichkeiten: Ein Freibad mit Volleyballfeld, Sportgelände mit Fußballplatz & Tennisanlage, mehrere Spielplätze sowie ein aktives Vereinsleben prägen das örtliche Angebot. Darüber hinaus laden die umliegenden Rad- und Wanderwege zu sportlichen Aktivitäten und entspannten Auszeiten in der Natur ein. Für Golfliebhaber ist der Golfclub Steigerwald in Geiselwind, nur etwa 15 Kilometer entfernt, bequem erreichbar.

Burghaslach liegt verkehrsgünstig zwischen Würzburg, Nürnberg und Bamberg, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Steigerwalds. Über die nahegelegene Autobahn A3 sind größere Städte wie Erlangen, Fürth und Nürnberg schnell zu erreichen. Auch die Bundesstraßen in der Umgebung sorgen für eine gute Anbindung an die Region. Damit bietet der Standort sowohl eine idyllische, naturnahe Wohnumgebung als auch eine hervorragende Infrastruktur für Pendler und Berufstätige.

Entfernungen:

Schlüsselfeld - ca. 6 km

Geiselwind - ca. 12 km

Scheinfeld - ca. 16 km

Höchststadt an der Aisch - ca. 20 km

Neustadt an der Aisch - ca. 23 km

Herzogenaurach - ca. 40 km



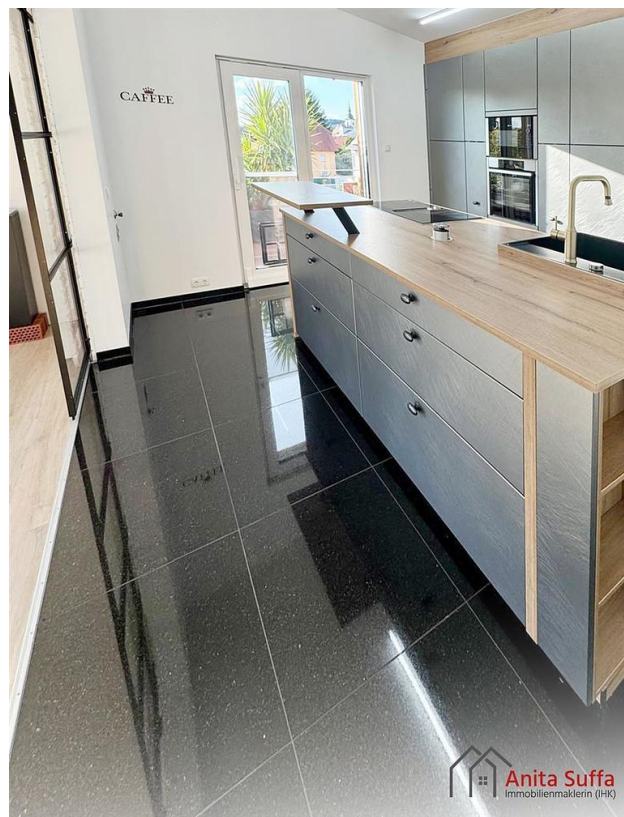
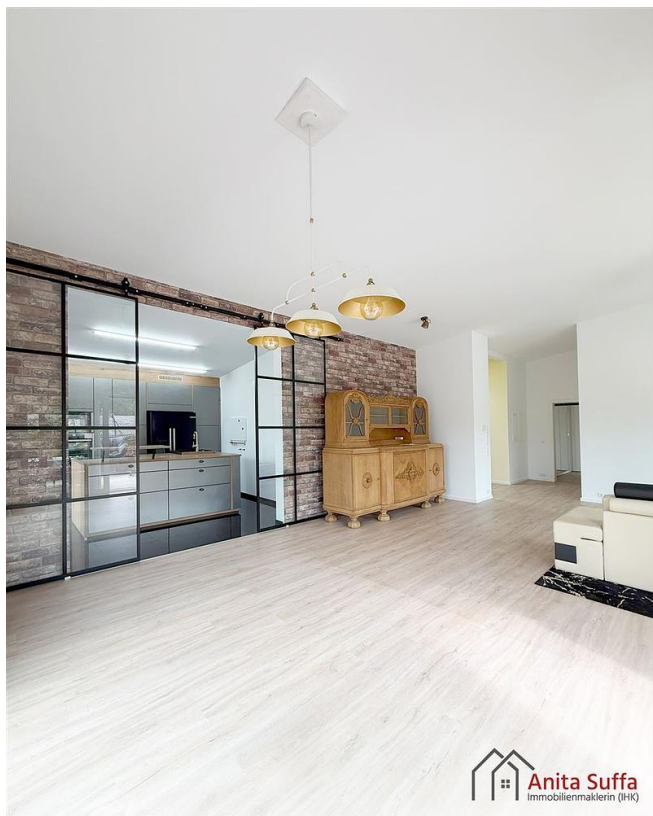
















 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



