



91560 Heilsbronn

Einzugsbereit: Modernes, freistehendes Einfamilienhaus auf 3 Ebenen mit Südterrasse in Heilsbronn



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

579.000 €

Kaufpreis

159,19 m²

Wohnfläche

537 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	159,19 m ²
Grundstücksfläche	537 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.12.2022
gültig bis	30.11.2032
Baujahr (Haus)	2022
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Massive Bauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen bewohnbaren Räumen
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden im Wohnbereich
- Glasfaseranschluss
- LAN Anschlüsse in allen Zimmern
- Durchgängiger Vinylboden in den Wohn und Schlafräumen
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche
- Gäste WC
- Südlich ausgerichtete Terrasse
- Zisterne zur Regenwassernutzung
- Garage
- Überdachter Stellplatz
- Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück



Beschreibung

Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2022 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem ca. 537 m² großen Grundstück ca. 159 m² Wohnfläche mit insgesamt fünf Zimmern. Die durchdachte Aufteilung über drei Ebenen nutzt die vorhandene Hanglage optimal und verbindet großzügiges Wohnen mit einer klaren Gliederung der unterschiedlichen Lebensräume.

Durch die Hanglage erfolgt der Hauseingang über das Souterrain. Eine großzügige Diele empfängt Bewohner und Gäste und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein separates Büro, das sich aufgrund seiner Lage hervorragend als ruhiger Arbeitsplatz eignet und räumlich vom eigentlichen Familienleben getrennt ist. Ein zusätzlicher Kellerraum sowie der Technikraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage und schaffen wertvolle Abstellmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein und ist mit zeitgemäßen Einbaugeräten ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Direkt an den Wohnraum schließt die nach Süden ausgerichtete Terrasse an. Von hier gelangt man in den überwiegend mit Rasen angelegten Garten, der sich angenehm offen präsentiert und viel nutzbare Fläche für das Leben im Freien bietet. Ob zum Spielen für Kinder, für gesellige Stunden oder einfach zum Entspannen, die unkomplizierte Gestaltung macht den Außenbereich vielseitig nutzbar und zugleich angenehm pflegeleicht. Eine vorhandene Zisterne ermöglicht zudem die Nutzung von gesammeltem Regenwasser. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste WC und einen praktischen Abstellraum.

Das Obergeschoss ist vollständig dem privaten Wohnen vorbehalten. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern und Kinder. Das gut geschnittene Tageslichtbad verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Badewanne, eine separat angeordnete Dusche und ein WC.

Auch technisch präsentiert sich das erst 2022 errichtete Haus auf zeitgemäßem Niveau. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt die Beheizung, während eine Fußbodenheizung in sämtlichen bewohnbaren Räumen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Dreifach verglaste Kunststoffenster unterstützen die hohe Energieeffizienz des Gebäudes. Mit der Energieeffizienzklasse A+ bietet das Haus sehr gute energetische Voraussetzungen.

Ein einheitlich verlegter Vinylboden prägt die Wohn- und Schlafräume und unterstreicht das moderne Erscheinungsbild. Badezimmer und Gäste WC sind geschmackvoll gefliest. LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer sowie ein vorhandener Glasfaseranschluss schaffen sehr gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und die Anforderungen an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur.

Das junge Baujahr zeigt sich nicht nur bei Technik und Ausstattung. Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und bezugsfertigen Gesamtzustand und bietet damit die Möglichkeit, ohne umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in das neue Zuhause einzuziehen.

Für Fahrzeuge steht im vorderen Grundstücksbereich eine Garage zur Verfügung. Direkt angrenzend befindet sich ein weiterer überdachter Stellplatz. Zusätzliche Parkmöglichkeiten davor ergänzen das komfortable Stellplatzangebot.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charakter dieser Immobilie. Ihre Besichtigungsanfrage können Sie bequem über den Button am Ende dieser Seite stellen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung.



Lage

Die Immobilie befindet sich im Heilsbronner Ortsteil Bürglein, einer ländlich geprägten Ortschaft mit gewachsener Dorfstruktur und angenehmem Wohncharakter. Das Wohngebiet „Am Mühlbuck“ zählt zu den jüngeren Wohnlagen des Ortes und wurde erst in den vergangenen Jahren entwickelt. Die überwiegend wohnwirtschaftliche Bebauung und die Lage am Ortsrand schaffen ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die umgebende Natur.

Bürglein verfügt trotz seiner überschaubaren Größe über eine lebendige Dorfgemeinschaft mit zahlreichen Vereinen und örtlichen Angeboten. Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort und ist vom Anwesen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Sportmöglichkeiten und Gastronomie sind in Bürglein vorhanden. Damit verbindet die Lage den persönlichen Charakter eines kleineren Ortes mit einer für den Alltag angenehmen Grundstruktur.

Für eine umfassende Versorgung liegt die Stadt Heilsbronn nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Auch weiterführende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in Heilsbronn und der näheren Umgebung.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Anbindung an den Großraum Nürnberg und nach Ansbach. Über das regionale Straßennetz sind die umliegenden Städte und die A6 gut erreichbar. Der Bahnhof Heilsbronn bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Nürnberg und Ansbach. So lässt sich das ruhige, naturnahe Wohnen in Bürglein gut mit beruflicher Mobilität und den Angeboten der umliegenden Städte verbinden.







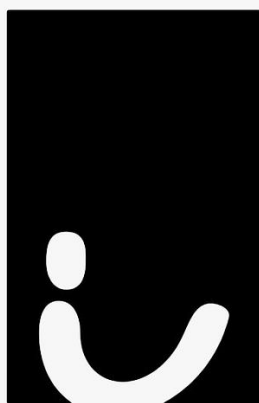








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

- 01 Flur/Garderobe - 16,90 m²
- 02 Büro - 15,53 m²
- 03 Keller - 19,84 m²
- 04 Technik/Waschen - 13,39 m²
- 05 Carport
- 06 Garage



LEGENDE

- 01 Flur - 6,74 m²
- 02 WC - 2,22 m²
- 03 Abstellraum - 4,84 m²
- 04 Wohnen/Essen/Kochen - 50,15 m²



LEGENDE

- 01 Galerie - 5,23 m²
- 02 Bad - 9,78 m²
- 03 Kind 2 - 17,23 m²
- 04 Kind 1 - 17,14 m²
- 05 Schlafen - 13,43 m²