



91639 Wolframs-Eschenbach

Exklusives Wohnambiente | Großzügiges Zuhause mit Pool und Wohlfühlfaktor



699.900 €

Kaufpreis

192 m²

Wohnfläche

648 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

soeren.stroehlein@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	648 m ²
Zimmer	6
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2016
----------------	------

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

In diesem Traum von einem Haus in Fertigbauweise nach KfW-Standard 70 haben Sie Wohnqualität und Komfort. Durch und durch finden Sie eine hochwertige, neuwertige und individuelle Innenausstattung vor.

Im Einzelnen:

- komplett gedämmte Fassade
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Fliegengitter an den bodentiefen Elementen und auch vereinzelt an den Brüstungsfenstern
- Dachflächenfenster mit Beschattungsmöglichkeit
- Fußbodenheizung in allen Räumen, separiert gesteuert
- Luft-/ Wasserwärmepumpe (Innenaufstellung)
- Bodenbeläge mit moderner Mischung aus qualitativen Laminat und Fliesen
- Belüftung im Boden
- elektrische Rollläden
- zusätzlich Plissees an den Fenstern
- alle Schlafzimmer mit Deckenventilatoren für leichte kühle Stimmung an sommerlichen Tagen
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- großes modernes Tageslichtbad als Wellnessoase mit bodenbündiger Dusche
- passende Einrichtung mit Badmöbeln
- offene Küche mit großer moderner Einbauküche inkl. Elektrogeräte (nicht im Kaufpreis enthalten)
- LED-Deckeneinbaustrahler in der Küche
- massenweise Steckdosen
- großzügiger Dachboden als Kellerersatz
- uvm.

Im Garten sowie Außenbereich ist weiterhin vorhanden:

- Hauseingang mit Glasüberdachung und verglasten Seitenteilen als Wind- und Regenschutz
- großzügige zum Teil um das Haus herumgezogene Terrasse mit Deckenventilatoren. So konzipiert, dass Sie zu jeder Tageszeit an heißen Sommertagen ausreichend schattige Plätze haben. Abtrennung mittels Schiebetüre und direkter Zugang zur Doppelgarage
- große Poolanlage mit komplett technischer Ausstattung. Wasserfläche abdeckbar mittels Plane
- Gartenbett für schöne sonnige Stunden



- Doppelgarage mit Stau- und Lagerfläche
- Doppelcarport
- Außenwasserhähne an 3 Stellen um Garten und Vorgarten zu bewässern
- uvm.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Küche und den Elektrogeräten beträgt 709.900 €.



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.

Pure Lebensqualität, modernes komfortables Wohnen und zugleich direkte Wege zur Stadt und ins Grüne- diesem Traumhaus gelingt es all dies zu vereinen! Hinter Ihrem neuen Familienstützpunkt offenbart sich ein einzigartiges Schmuckstück.

Nachdem Sie das großzügige Entrée durchschritten haben, gelangen Sie in den offenen und sehr hellen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die großzügige Aufteilung mit den bodentiefen Fensterfronten und der modernen Designerküche runden den stilvollen Gesamteindruck ab. Als besonderes Highlight für Erholung bietet sich die einzigartige voll überdachte große Terrassenanlage an. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und mit dem Swimmingpool im Garten einen kleinen Urlaub verbringen. An die Küche schließt eine großzügige Speise an, um schnellen Zugriff zu haben. Das Anwesen hat keinen Keller. Der gedämmte Dachboden verfügt über den erforderlichen Wärmeschutz. Zugleich bietet dieser ausreichend Stauraum. Als großes Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage und als weiterer Stellplatz ein Carport. Über den voll überdachten Hauseingang gelangen Sie trockenen Fußes in das Haus. Ein Fahrrad- und Geräteschuppen hinter dem Carport bietet reichlich Platz für das sichere Abstellen von Fahrrädern und zum Lagern.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 06.04.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 2016
Endenergiebedarf beträgt 20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet von Wolframs-Eschenbach. Die Stadt des Parzivaldichters und dem staatlich anerkannten Erholungsort, der im Grünen gelegen und doch bestens an das umgebende Verkehrsnetz angebunden ist. Er ist reich bestückt mit sehenswerten Bauten aus der Zeit der Gotik und Renaissance und von einer beeindruckenden Ringmauer umgeben.

Wolframs-Eschenbach ist eingebunden im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und bietet so beste Voraussetzungen für Pendler: Die nächst größeren Städte in der Umgebung sind Ansbach (16 KM) und Gunzenhausen (15 KM), mit dem Auto ist Nürnberg in rund 35 Minuten erreichbar. Die Autobahn A6 Nürnberg - Heilbronn ist über die Anschlussstelle Lichtenau/Wolframs-Eschenbach in 10 km zu erreichen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Banken, Einkaufsmärkte, Schule, Kindergarten, Spielplätze, Sportvereine, Fitnessstudio und Gastronomie sind vor Ort vorhanden. Die Stadt liegt in der Nähe des fränkischen Seenlandes und erstreckt sich südwestlich von Nürnberg zwischen Rezat und oberer Altmühl. Das Fränkische Seenland mit Brombachsee und Altmühlsee lädt zum Baden, Radfahren und Erholen ein. Am nah gelegenen Altmühlsee (9 km) unter anderem auch zum Segeln und Surfen.

Eine Kita, Grund- und Mittelschule, aber auch eine Volkshochschule und eine Musikschule sind dort zu finden. Besondere Vereine wie die Alte Pfeyfereyn (ein Blockflötenverein), der Musikverein, der Sportvereine TT-Girls (Tischtennis Damen) und noch viele weitere sind in der Gemeinde vertreten. Eine kulturelle Besonderheit ist das Literaturmuseum „Wolfram von Eschenbach“, welches einen in



die Werke und die Welt des Dichters Wolfram von Eschenbach führt. Es gibt ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Eine weitere beliebte Attraktion ist der Ritterspielplatz im Stadtmauerbereich. Zudem gibt es zahlreiche Gastrotomien in der Gegend. Das Klinikum Altmühlfranken in Gunzenhausen ist 16,4 km entfernt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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

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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

























Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





BELLEVUE

Best Property
Agents
2026

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion