91619 Obernzenn

Energieeffizientes Einfamilienhaus (kfw 40+) mit Einliegerwohnung in TOP-Lage

709.000 €
Kaufpreis

228,84 m²
Wohnfläche

1194 m²
Grundstücksfläche

6,5
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228,84 m²
Grundstücksfläche	1.194 m²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	2
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	709.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.11.2021
gültig bis	19.11.2031
Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	10,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A+

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓

Dachform

Walmdach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Sicherheitstechnik

Kamera	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 3-fach verglaste Kunststofffenster (außen: anthrazit, innen: weiß)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaik (5,85 kWp) und Stromspeicher
- Fußbodenheizung- und kühlung
- Stahlbetondecke zwischen OG und Dach
- Zentrale Wohnraumlüftung (Fa. Zehnder) mit Kühlfunktion und Filter (Pollenfilter f. Allergiker nachrüstbar)
- SAT- und Netzwerkanschluss (in allen Wohnräumen)
- Einbauküche mit Elektrogeräten der Fa. NEFF (Backofen, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld mit integriertem Abzug und abnehmbaren Magnetregler sowie zwei versenkbare Steckdosen) in hellgrau
- Quooker-Hahn inkl. Entkalkungsgerät
- Kaminofen (Drooff)
- Sauna mit Ausblick
- Rollläden (teilw. elektrisch & manuell)
- Internet (500 Mbit/s)

- Vinylboden (Holzoptik)
- Fliesenboden (Sanitärräume)
- Naturstein Granit (Treppenhaus) mit Desgin-Geländer (Edelstahl-Handlauf)
- zwei Panoramafenster (Treppenhaus)
- Kamera- und Videosprechanlage (TCS)
- Rückstauklappe
- Fliegengittertüren Plissee (Terrassen- und Balkontüre)
- Designerlampe (Wohnzimmer)
- Holzgarderobe mit Sitzbank im Eingangsbereich (Maßanfertigung Schreiner)
- Sicherheitshaustüre mit Glaselement
- Garten: teilweise eingezäunt
- Hochwertiges Gartenhaus mit Holzunterstand

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne und energieeffiziente Stadtvilla mit Einliegerwohnung und exklusiver Ausstattung bietet Ihnen den idealen Rückzugsort – eingebettet in ein naturnahes Umfeld auf einem großzügigen Grundstück. Die im Jahr 2021 in solider Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept sowie ein nachhaltiges Energiekonzept: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und eine zentrale Lüftungsanlage sorgen für ein zeitgemäßes und ressourcenschonendes Wohnklima.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und begeistert mit einem klar strukturierten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem hochwertigen, pflegeleichten Vinylboden in Holzoptik im gesamten Wohnbereich. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Windfang mit stilvoller Holzgarderobe samt Sitzbank. Der offene Flur schafft kurze Wege zu allen Bereichen dieser Ebene. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während das moderne WC mit bodengleicher Dusche sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine warme Atmosphäre. Die angrenzende, elegant integrierte Wohnküche mit praktischer Speisekammer rundet den Wohnkomfort perfekt ab und verbindet Offenheit mit behaglicher Privatsphäre.

Über das helle Treppenhaus mit Granitboden und Designgeländer gelangen Sie in das Obergeschoss, wo ein zentraler Flur Zugang zu allen Räumen bietet. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich, zwei Kinderzimmer sowie ein praktischer Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist die große, nach Westen ausgerichtete Dachterrasse mit herrlichem Blick in die Natur, die Sie direkt vom Schlafzimmer aus betreten. Für zusätzliche Sicherheit sorgt ein integrierter Tresor, und der Zugang zum Spitzboden rundet diese Etage sinnvoll ab. Das stilvolle Badezimmer mit direktem Zugang zur hauseigenen Sauna bietet zudem entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden.

Im Untergeschoss befindet sich eine durchdachte Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Duschbad und einem offenen Bereich für Wohnen, Schlafen und Kochen – perfekt geeignet für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. Ergänzt wird diese Etage durch einen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Technik, Hausanschlüsse und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtpaket durch den großzügig angelegten Garten mit Gartenhaus und praktischem Holzunterstand sowie mehreren Außenstellplätzen direkt vor dem Haus. Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem stimmigen Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse innerhalb eines gepflegten Wohngebiets der charmanten Ortschaft Obernzenn. Der Ort bietet eine sehr gute Grundversorgung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter ein Bäcker, Metzger, Friseur, eine Apotheke sowie mehrere Gastwirtschaften, die sowohl fränkische als auch italienische Küche servieren. Familien profitieren von einer nahegelegenen Grundschule und einer Kindertagesstätte. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden: Der örtliche Fußballverein bietet ein breites Angebot für Jung und Alt, während der nur wenige Minuten entfernte Obernzenner See im Sommer zum Schwimmen, Spazieren und Verweilen einlädt. Besonders reizvoll ist auch die historische Kulisse mit dem Roten und dem Blauen Schloss, die dem Ortsbild eine besondere Note verleihen und kulturell interessierten Bewohnern spannende Einblicke in die Geschichte der Region ermöglichen.

Obernzenn liegt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde ist über die B470 und B8 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A7 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Markt Erlbach oder in Neustadt an der Aisch und bietet Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Würzburg, Fürth und Nürnberg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

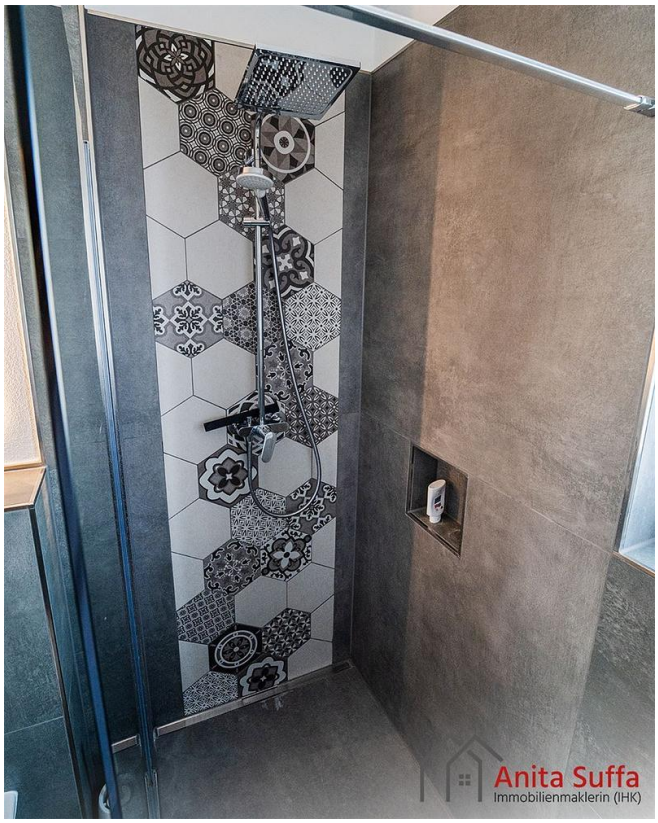
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

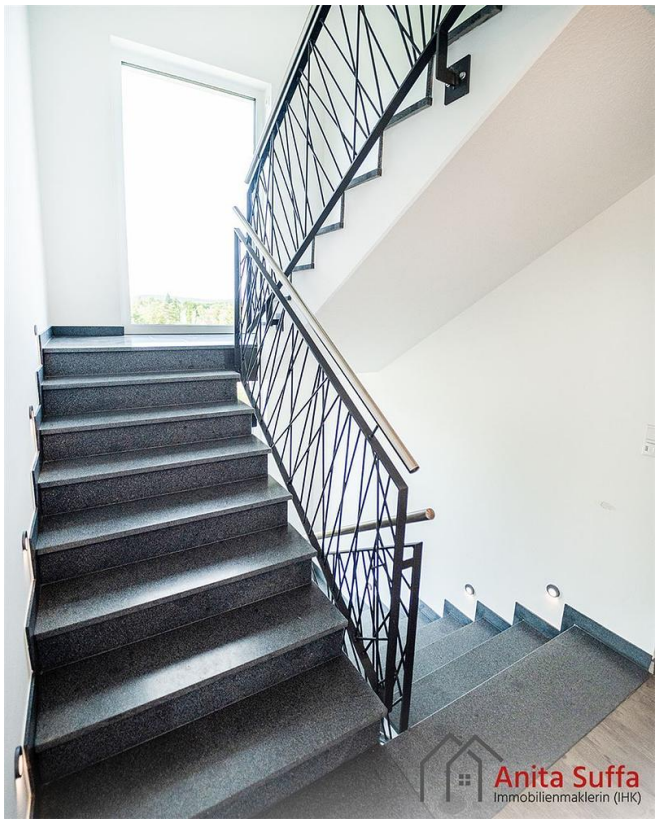
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

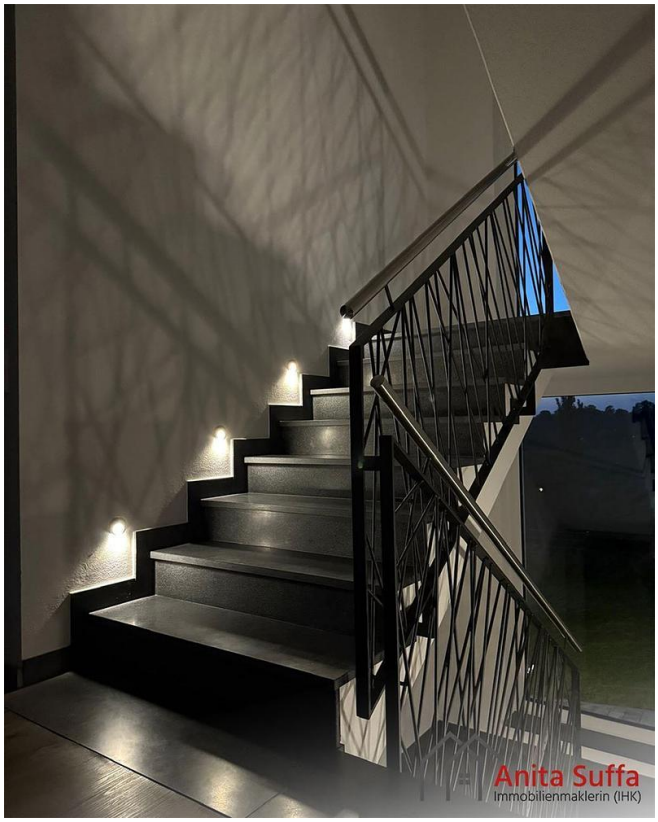
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

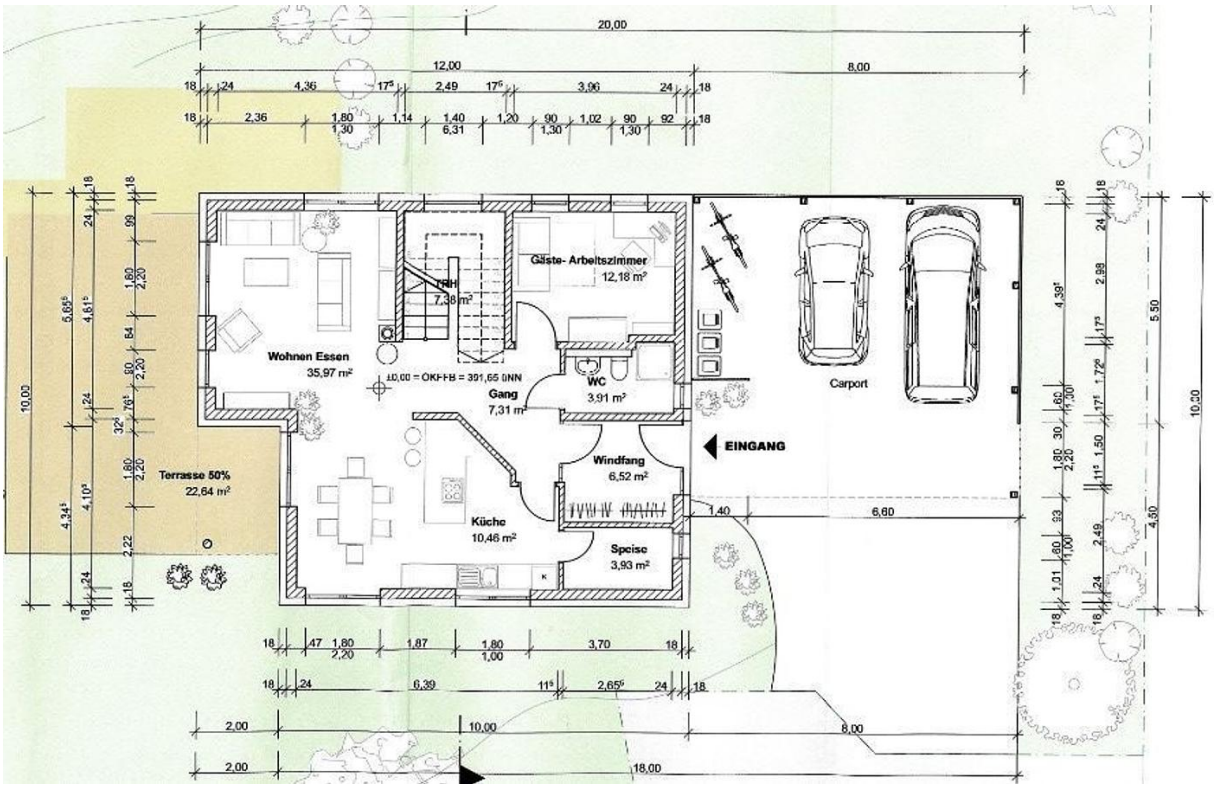
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

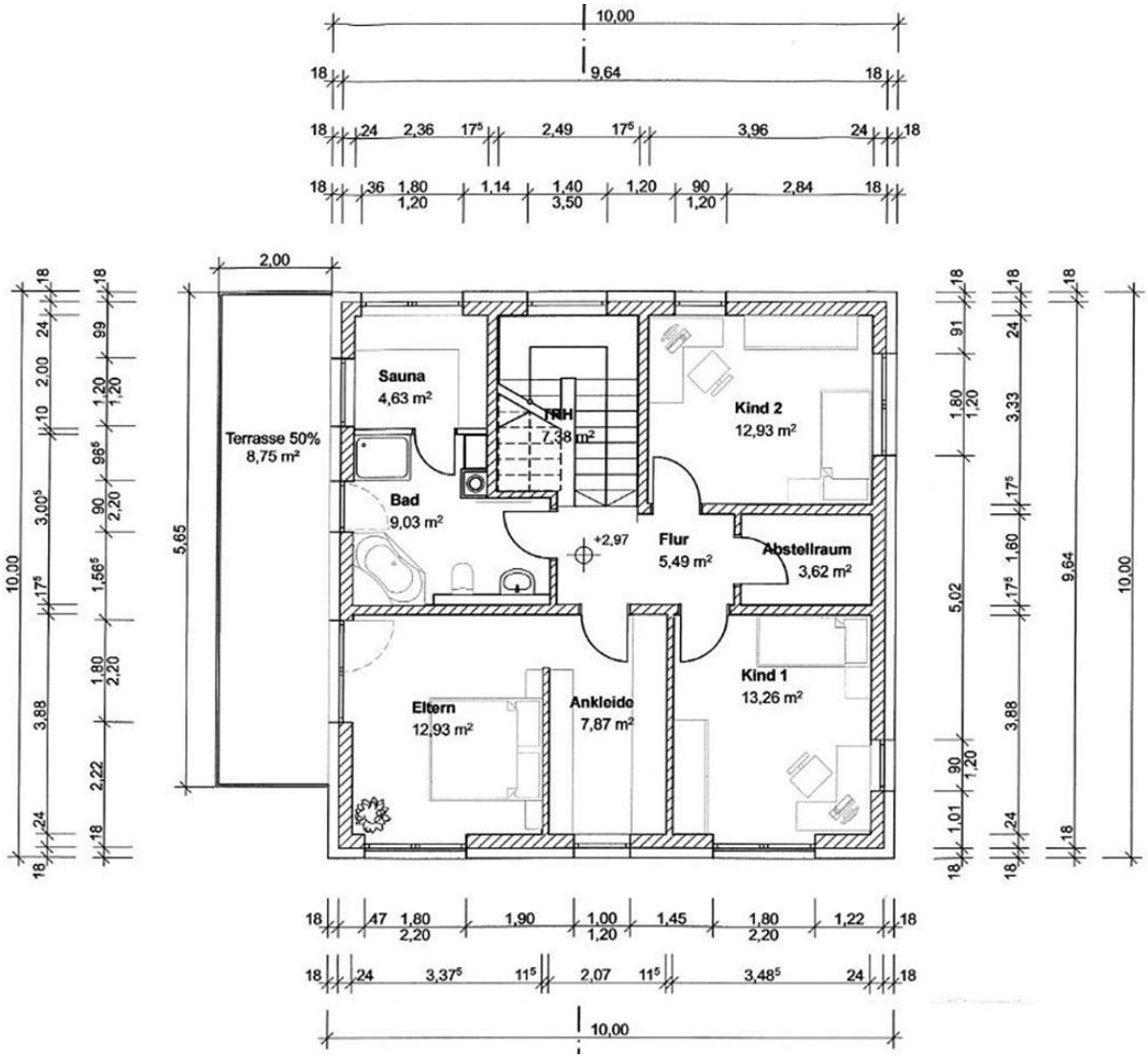
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

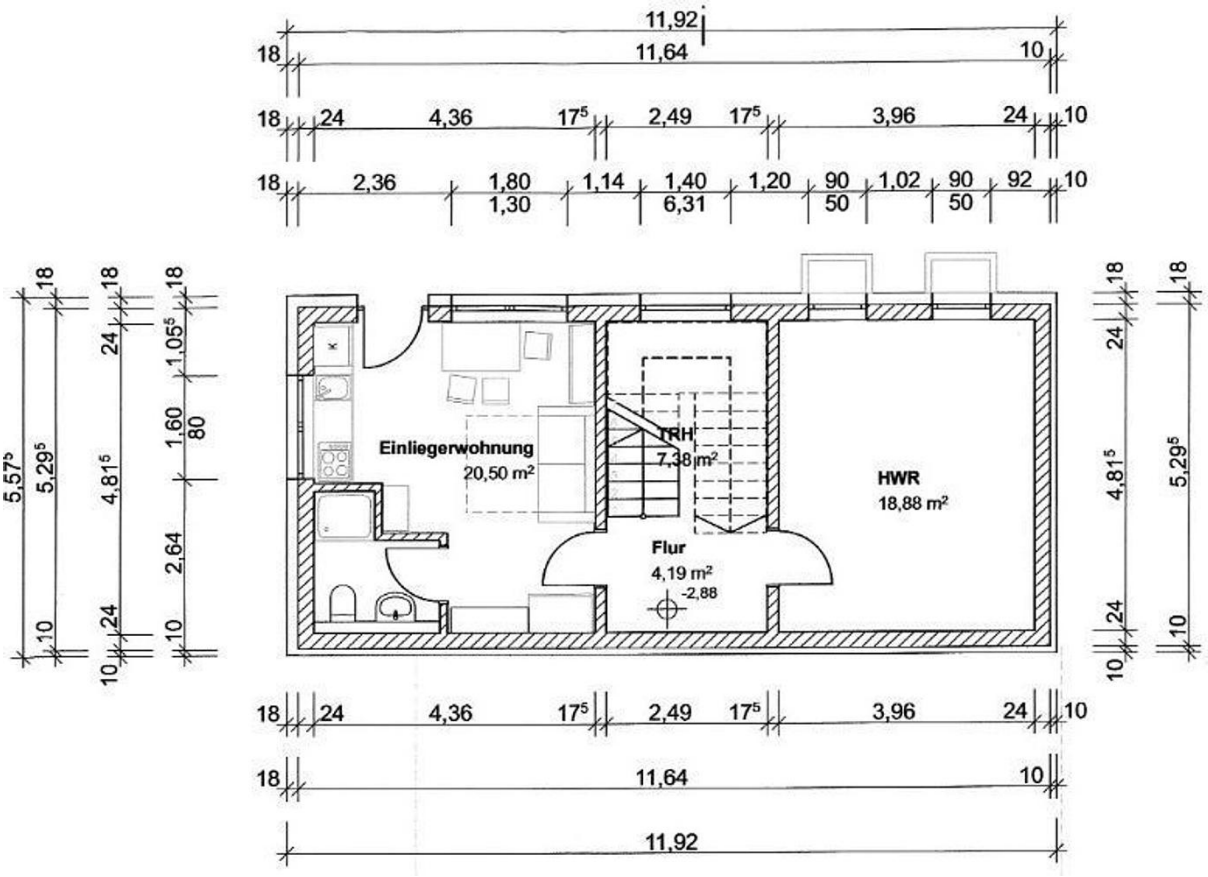
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


20,00
12,00
8,00
Wohnen Essen
35,97 m²
±0,00 = OKFFB = 391,65 üNN
Gäste- Arbeitszimmer
12,18 m²
TRH
7,38 m²
WC
3,91 m²
Gang
7,31 m²
Carport
EINGANG
Windfang
6,52 m²
Küche
10,46 m²
Speise
3,93 m²
Terrasse 50%
22,64 m²
6,60
10,00
18,00


Sauna
4,63 m²
TRH
7,38 m²
Kind 2
12,93 m²
Terrasse 50%
8,75 m²
Bad
9,03 m²
+2,97
Flur
5,49 m²
Abstellraum
3,62 m²
Eltern
12,93 m²
Ankleide
7,87 m²
Kind 1
13,26 m²
10,00
9,64
5,65
2,00


11,92
11,64
18
10
24
4,36
17⁵
2,49
3,96
2,36
1,80
1,30
1,14
1,40
6,31
1,20
90
50
1,02
92
Einliegerwohnung
20,50 m²
TRH
7,38 m²
Flur
4,19 m²
-2,88
HWR
18,88 m²
5,57⁵
5,29⁵
4,81⁵
1,05⁵
1,60
80
2,64