



Großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung – Zukunftsstarkes Wohnen mit Wärmepumpe und PV- Anlage in der Nähe von Schwabach



745.000 €

Kaufpreis

220 m²

Wohnfläche

474 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116

info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m ²
Grundstücksfläche	474 m ²
Zimmer	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	745.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.10.2025
gültig bis	22.10.2035
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	31,09
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Gartengeschoss:

- Einliegerwohnung
- Wellnessbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Kellerräume

Erdgeschoss:

- Wohn-/Esszimmer mit Fußbodenheizung, Natursteinboden
- Büro-/Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne

Garten:

- Große, überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Gartenschuppen

Parken:

- 1 Garage, elektrisch
- 3 Stellplätze



Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde auf einem 474 m² großen Grundstück in leichter Hanglage errichtet und in den letzten Jahren umfassend, energieeffizient und mit hochwertigen Materialien modernisiert. Neben der stilvollen Ausstattung überzeugt das Haus durch modernste Haustechnik – darunter eine effiziente Wärmepumpe und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die für niedrige Betriebskosten und nachhaltigen Wohnkomfort sorgen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in die großzügige Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Diese verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich sowie ein modernes Gästebad mit Dusche. Durch ihre flexible Nutzungsmöglichkeit eignet sie sich ideal als separate Wohneinheit, Büro, Gäste- oder Wellnessbereich. Zusätzliche Kellerräume bieten wertvollen Stauraum.

Über eine Marmortreppe erreicht man das Erdgeschoss, das mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, Fußbodenheizung und edlem Natursteinboden begeistert. Große Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und ermöglichen den direkten Zugang zur überdachten Südwest-Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für gemütliche Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche mit integrierter Speisekammer überzeugt durch modernes Design, funktionale Planung und hochwertige Ausstattung. Ein weiteres Zimmer sowie ein geschmackvolles Duschbad runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle, großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und stilvollen Materialien. Das lichtdurchflutete Treppenhaus betont das offene, einladende Wohngefühl des Hauses. Im Zuge der umfassenden Renovierung im Jahr 2021/22 wurden sämtliche technischen Anlagen, Fenster, Bäder, Bodenbeläge, teilweise Elektrik und Heizung erneuert. Dank Wärmepumpe, Photovoltaikanlage profitieren Sie von zukunftsicherer, umweltfreundlicher und kosteneffizienter Energieversorgung – ideal für nachhaltiges Wohnen auf modernstem Niveau.

Der nach Südwesten ausgerichtete Garten lädt mit seiner überdachten Terrasse zum Entspannen und Genießen ein. Das wohnlich ausgebaute Gartenhaus mit Holzofen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Rückzugsort, Atelier oder Hobbyraum. Weitere Geräteschuppen schaffen zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage sowie drei Außenstellplätze runden dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Lage

Der idyllisch gelegene Ortsteil Kottensdorf gehört zur Gemeinde Rohr und befindet sich nur etwa 5 km südwestlich von Schwabach. Die im Landkreis Roth gelegene Stadt Schwabach gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Nürnberg und zeichnet sich durch eine dynamische Mischung aus erfolgreichen Unternehmen und einem gesunden Branchenmix aus.

Das Bildungsangebot in Schwabach und den umliegenden Gemeinden genießt einen ausgezeichneten Ruf – sämtliche Schulformen sind hier vertreten und bieten vielfältige Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche. In der näheren Umgebung von Kottensdorf befinden sich zudem Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule, die eine verlässliche und wohnortnahe Betreuung gewährleisten.

Für den täglichen Bedarf stehen in den Nachbarorten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter



auch Biobauernhöfe und Dorfläden, zur Verfügung.

Die Umgebung Kottensdorfs ist geprägt von weiten Feldern, grünen Wiesen und dem idyllischen Schwabachtal, das zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren einlädt. Hier finden Familien und Naturliebhaber gleichermaßen Ruhe, Erholung und Lebensqualität. Auch die Nähe zu den beliebten Fränkischen Seen – Brombach-, Roth- und Altmühlsee – bietet hervorragende Voraussetzungen für Wassersport und Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B2 sind Nürnberg, Fürth und Ansbach schnell erreichbar. Der Bahnhof Schwabach bietet hervorragende Zugverbindungen – in ca. zehn Minuten erreicht man bequem das Zentrum Nürnbergs.

So verbindet Kottensdorf auf ideale Weise ländliche Idylle, gute Infrastruktur und die Nähe zu urbanen Zentren – ein Wohnort, der Ruhe und Naturgenuss mit besten Lebensbedingungen vereint.



Erdgeschoss

















