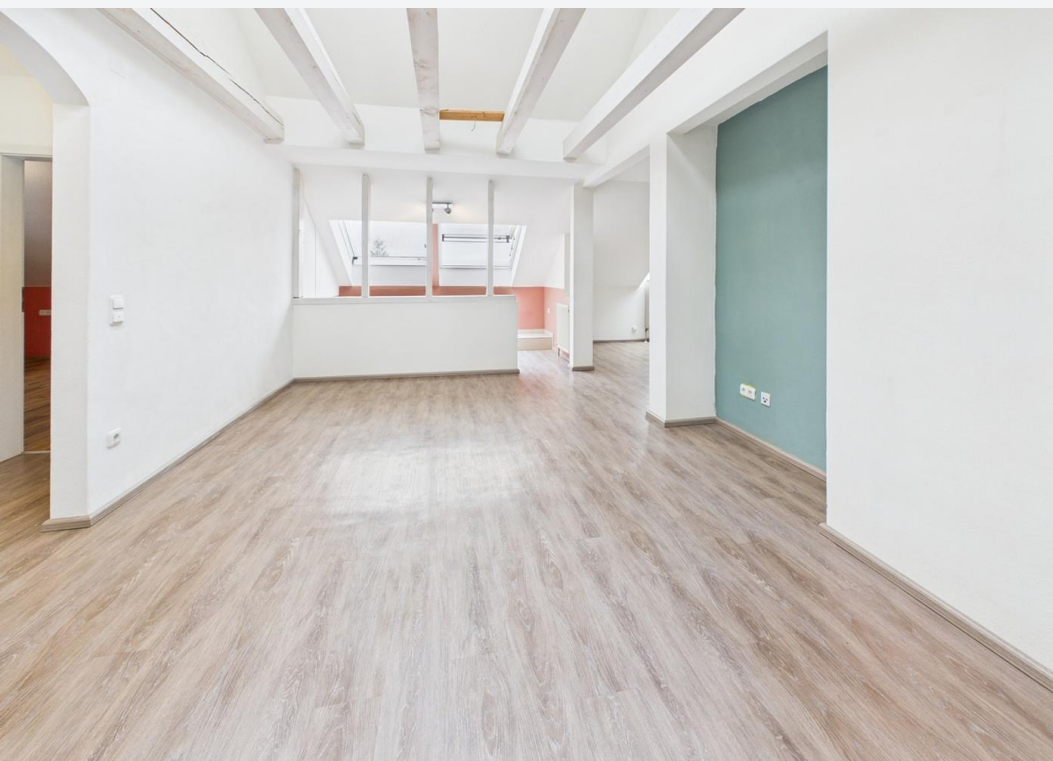




91732 Merkendorf

Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis unter dem Dach



199.900 €

Kaufpreis

88 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
Hausgeld	259 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung beschreibt sich in Stichpunkten wie folgt.

- Bodenbeläge aus Vinyl, Laminat und Fliesen
- voll ausgestattete Garderobe
- Heizung: Zentralheizung
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten inkl. Kühlschrank mit Gefrierkombination
- Badezimmer: großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Fenster: Kunststoff-Dachflächenfenster für viel Tageslicht, große Dachflächenfenster mit Rollläden und integrierte Fliegengitter, restliche Fenster ebenfalls aus Kunststoff mit 2-fach-Verglasung
- Besonderheiten: Offener Wohn- und Essbereich
- Starkstromanschluss für z. B. Sauna
- Kellerraum für Lagermöglichkeiten
- Waschmaschinenanschluss im Wasch- und Trockenraum
- PKW-Stellplatz im Freien

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – und dabei auf keine Wohnqualität verzichten möchten.



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.

Diese einladende Eigentumswohnung bietet auf ca. 88 m² ein komfortables Zuhause mit vier Zimmern. Erbaut im Jahr 1990, präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit der großzügigen und lichtdurchfluteten Raumaufteilung. Besonderes Highlight ist der Wohn-/ Ess- und Küchenbereich, mit der zum Teil offenen Dachkonstruktion: Die sichtbaren weißen Dachbalken und die integrierten Oberlichter lassen den Blick nach oben frei schweifen.

Zu dem vorher beschriebenen Herzstück der Wohnung gehört auch die Loggia, die mit großzügigen Dachflächenfenstern ausgestattet ist. Diese lassen sich vollständig seitlich aufschieben – ein Detail, das den Raum in Sekundenschnelle verwandelt: von einem geschützten Innenbereich zu einem offenen, luftigen Rückzugsort mit Wintergarten- oder Terrassencharakter. Die insgesamt offene Gestaltung wird mit der angrenzenden Küche abgerundet, die mit Vollausstattung überzeugt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in die geräumige Diele führt. Von hier aus gelangen Sie in das helle Büro, das ideal für Homeoffice oder als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Entspannung und Erholung. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und bietet durch die Dachfenster viel Tageslicht.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 01.07.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1990
Endenergieverbrauch beträgt 76,6 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Stadt Merkendorf mit 3100 Einwohnern liegt direkt an der B 13 und ist das Tor zum Fränkischen Seenland in Bayern. Sie hat eine Fläche von 26,7 km² und befindet sich etwa 450 m über NN. Eine vollkommen erhaltene Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert mit acht Stadtmauertürmen und drei Stadttoren ist Zeuge einer erlebnisreichen Geschichte. Ein besonderes Kleinod ist die historische Altstadt mit dem schönen Rathaus aus dem 15. Jahrhundert und dem so lebensnah gestalteten Krautbrunnen. Im Heimatmuseum in der Zehntscheune finden Sie eine umfangreiche heimatkundliche Sammlung. In dem reizvollen Städtchen sind Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Spielplätze, Sportzentren, verschiedene Ärzte und eine Apotheke vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten gibt es viele. (ALDI, REWE) Genauso wie Gaststätten, Metzger, Bäcker und Cafés. Merkendorf ist sehr zentral gelegen. Ansbach ist nur 15 min entfernt, ebenso wie das Hochschulzentrum Triesdorf. Die A6 Richtung Nürnberg erreichen Sie in 10 min.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 1.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 GröÙe 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.



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

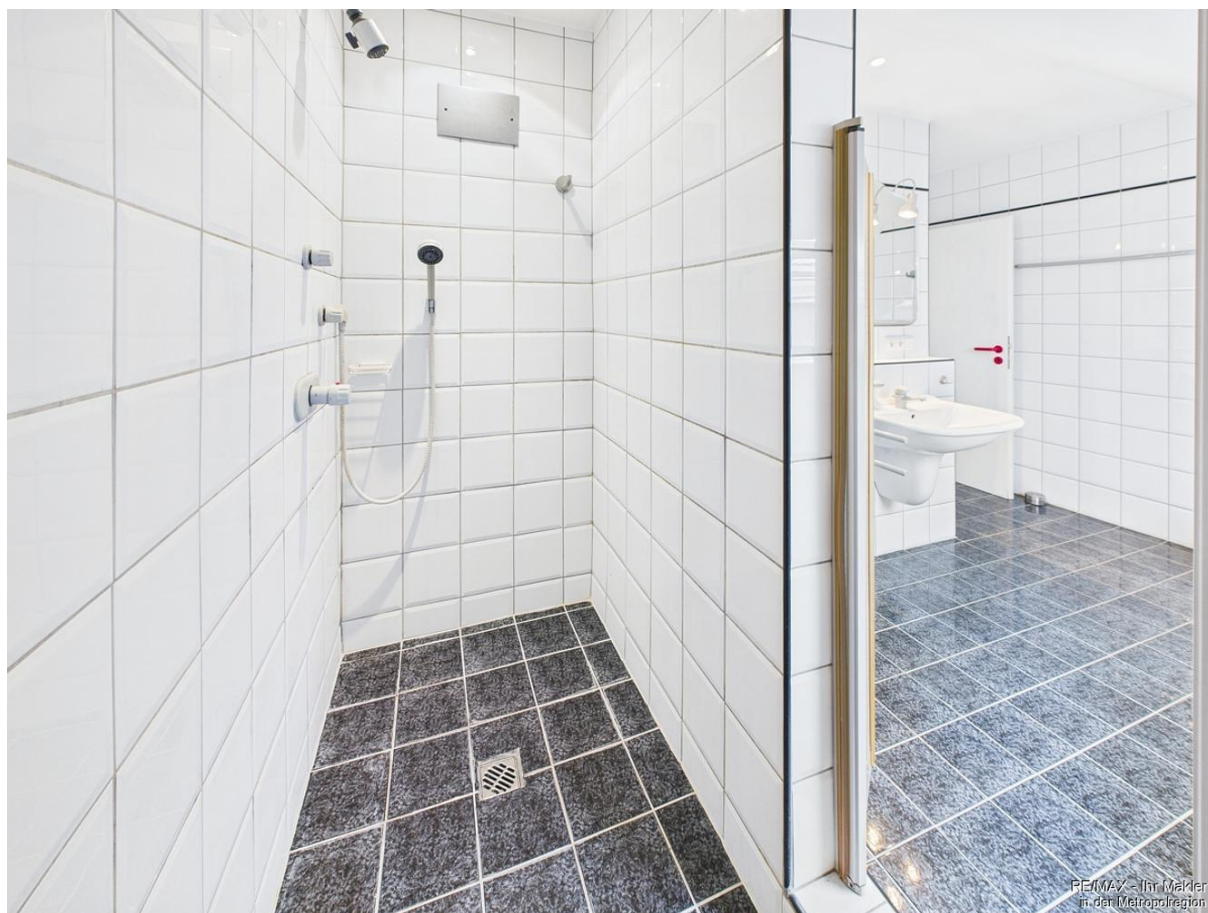














RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion