Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Edel und fein, wenn Sie mehr erwarten!
EFH neuwertig, mit wunderschönem Garten, ungestört wohnen.

96152 Burghaslach

Details

externe Objnr	61_2015_619	Anzahl Zimmer	7
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	3
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl sep. WC	1
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	85 m^2
Kaufpreis	469.000,00€	Grundstücksgröße	757 m^2
Kaufpreis pro qm	2.131,82€	Baujahr	2000
Makler Provision	3,57% inkl. MwSt.	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	220 m^2	Energieausweis	Verbrauchsausweis

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Endenergieverbrauch	52,9 kWh/(m²□a)
Energieausweis gültig bis	29.08.2023
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon/Terrasse	Ja
DSL	16.000
Kabel Sat TV	Ja
Alarmanalge, Kamera	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Abstellraum	Ja

Küche	Einbauküche, offene Küche
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Unterkellert	Ja
Bad	Dusche und Wanne, Fenster
Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Dist. Kindergarten (km)	0,7 km
Dist. Grundschule (km)	0,7 km
Dist. Zentrum (km)	0,8 km
Dist. Autobahn (km)	3 km
Dist. Flughafen (km)	50 km
Dist. Bus(km)	1 km
Dist. Naherholungsgebiet (km)	0,5
Dist. Wanderwege (km)	0,3

Beschreibung

Elegantes Mansardwalmdach - Einfamilienhaus erbaut im Jahr 2000 als Niedrigenergiehaus der Firma Hanse Haus, Typ Villa Patrizia mit ca. 220 m² Wohnfläche und Grundstückgröße von 757 m². Das wunderschöne Anwesen befindet sich im Neubaugebiet der Marktgemeinde Burghaslach am Ende einer Stichstraße sehr ruhig und ohne Durchgangsverkehr.

Die 220 m² Wohnfläche bestechen durch Ihre durchdachte und sehr gelungene Raumaufteilung in beiden Wohnebenen.
Im Erdgeschoss befindet sich der Lebensmittelpunkt des Hauses mit einem großen offenen Wohn- und Essbereich sowie offen angrenzend das Kamin- /Fernsehzimmer. In der Übergangszeit und in kühleren Nächten ist der Kaminofen mit sichtbarer Feuerstelle und elektrisch automatischer Klappensteuerung sehr willkommen und hält das gesamte Erdgeschoss mollig warm. Die vom Esszimmer anschließende Küche mit neuwertiger Designer-Einbauküche und Speiß läßt jedes Koches Herz höher schlagen. Weiterhin bietet das Erdgeschoß neben der geräumigen Diele noch ein separates Gäste-WC und ein Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss befindet sich der Schlafbereich mit einem großen Eltern Schlafzimmer mit Loggia und dem Masterbad aus italienischem Marmor, sowie zwei mögliche Kinderzimmer, bzw. Gästezimmer mit eigenem Bad mit Wanne und Dusche. Das Mansardendach des Hauses bietet den Vorteil, dass kaum Wand-Schrägen in den Räumen vorhanden sind, was für die Möbel-Einrichtung sehr von Vorteil ist. Vom geräumigen Flur aus gelangt man auf die Dachterrasse die oberhalb der Doppelgarage liegt, welche zum Chillen einlädt und den langen Arbeitstag unter Sternenhimmel ausklingen lässt. Die Haustechnik fur Heizung/Warmwasser ist in einem separaten Raum im Obergeschoss untergebracht. Vom Flur aus erreicht man über eine Einschubtreppe den begehbaren Spitzboden der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Der Keller ist voll ausgebaut mit ca. 85 m^2 Nutzfläche. Hier ist ein Vorratsraum, großer Hobbyraum für Freizeit mit TV Anschluss, ein Werkraum sowie ein Hauswirtschaftsraum untergebracht. Hobby- und Werkraum sind beheizt.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Beide Terrassenbereiche und Garten sind mit einer blickdichten Hecke eingewachsen, so dass Sie ungestört Ihren Garten genießen können. Ein Gerätehäuschen sowie eine Zisterne fehlen in diesem herrlich angelegten und pflegeleichten Garten natürlich nicht.
Für die Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, außerdem bietet der Hofbereich noch weitere 3-4 Stellmöglichkeiten. Die Zufahrt ist mit einem elektrisch betriebenen Tor zugänglich. Auch eine Kamera überwacht den Eingang- und Zufahrtsbereich.

Lage

Sehr ruhig im Neubaugebiet gelegen am Ende einer Stichstrasse ohne Durchgangsverkehr.
Anbindung ist genial !
Burghaslach liegt nur 5 Minuten von der A3 Autobahnanschlußstelle Schlüsselfeld entfernt (man hört aber nicht die Autobahn) und hat somit super Anbindungen nach Höchstadt (20 km), Erlangen (38 km), Herzogenaurach (38 km), Bamberg (35 km), Nürnberg (60km) und Würzburg (60 km) für die Pendler der verschiedenen Universitäten oder Firmen wie zum Beispiel Siemens, Schaefler, Adidas und Puma. Über die gut ausgebauten Staatsstraßen gelangt man auch bequem und schnell nach Neustadt a. d. Aisch (20 km) oder Bamberg.

In Burghaslach selbst findet man alles was man für das tägliche Leben benötigt. Viele Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke, Haus- und Zahnarzt, drei Banken und die Post sind am Ort. Ein Kindergarten und Grundschule sind auch vor Ort. Die weiterführenden Schulen wie Mittelschule ist in Schlüsselfeld, Realschule und Gymnasium sind in Scheinfeld.

Mehr über Markt Burghaslach und seiner wunderschönen Umgebung im Steigerwald unter:
http://www.burghaslach.de

.

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoß

- großer Wohnbereich mit offener Raumgestaltung
- Fernsehzimmer mit Kamin
- Kamin mit sichtbarer Feuerstelle und elektrisch automatischer Klappensteuerung
- großer Eßbereich im wintergartenähnlichem Vorbau, auf jeder Seite mit 2 Flügeltüren zum Garten
- Pergola/Terrasse, ca. 24 m^2 ist davon überdacht
- Designer Einbau Küche mit hochwertigen Elektrogeräten (Siemens)
- Natursteinfliesen in der Küche
- Abstellraum als Speiß, Zugang von der Küche aus
- Ein Arbeitszimmer (hier befindet sich die Telefon- und Alarmanlage)
- Ein Tageslicht-Gäste-WC
- überdachter Eingang zwischen der Doppelgarage und dem Haus

Obergeschoss/Dachgeschoss

- 1 Eltern-Schlafzimmer mit Loggia und Blick in die Ferne
- das Master Bad mit Tageslicht im gehobenen Stil aus Marmor mit großer begehbarer Dusche und Badewanne
- Dachterrasse mit ca. 36 m^2
- zwei Zimmer nutzbar als Kinder- / Jugend- Gästezimmer
- ein Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche für Kinder oder/und Gäste
- Oberhalb des Obergeschosses befindet sich ein begehbarer Spitzboden der als Stauraum Verwendung findet
- Die Gas-Therme (Brennwertkessel) mit Brauchwasserspeicher ist im Obergeschoss integriert, mit einem Energieverbrauch von nur 53 kWh/(m2a)

Keller

- Alle Räume mit Ausnahme des Hobbyraumes sind mit Fliesen verlegt
- Hobbyraum ist mit Korkboden verlegt und mit einem Heizkörper ausgestattet
- Werkraum ist gefliest und beheizt
- Hauswirtschaftsraum mit Weichwasseranlage

Zufahrt und Garage:

- Zufahrtstor elektrisch mit Fernbedienung zu öffnen
- großzügige Doppelgarage (m. Fernbedienung) mit Seitentür zum Hauseingang und Fenster (dreh/kipp)
- mögliche 3-4 Stellplätze im Hof
- Kamera im Eingangs- und Zufahrtsbereich

.
Garten:

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

- Grundstück ist komplett eingefriedet
- sehr schön eingewachsener Garten, welcher einem die erwünschte Privatsphäre garantiert
- sehr gepflegt angelegt
- Gartenhäuschen für Gartengeräte
- Regenwasserzisterne mit 6 m^3 Fassungsvermögen, mit Pumpe
- Flussiggas/Erdtanklager, unterirdisch hinter der Doppelgarage u. enthält noch ca. 75 % Füllung (Tank ist gemietet mit Wartungsvertrag)

Haustechnik:

- Brennwertgastherme mit Flüssiggas zentrale Heizung
- hochwertige Fliegenschutzgitter an Fenster und Terrassentüren
- Die technische Ausstattung ist überdurchschnittlich mit vielen Anschlüssen ausgestattet
- Alarmanlage
- Gegensprechanlage mit Kamera
- TV Sat Anlage
- DSL

- Der Produktionsbericht / Baubeschreibung kann gerne als pdf Datei zugesandt werden
- Grundrisse unmöbliert in jpeg oder pdf bis zu A3 liegen für Sie bereit

Sonstige Angaben

Aufteilung der Wohnfläche von 220m^2 in EG und OG:

Wohn- Eßbereich + Kamin- Fernsehzimmer - ca. 44,5 + 17,3 m^2
Küche mit Speiß - ca. 15,5 m^2 + ca. 1,7 m^2
Pergola/Terrasse - überdacht ca. 24 m^2
Diele - ca. 11,4 m^2
Windfang - ca. 8 m^2
Gäste-WC - ca. 3 m^2
Arbeitszimmer - ca. 9 m^2
Eltern Schlafzimmer - ca. 20 m^2
Loggia - ca. 5 m^2
Masterbad - ca. 12,5 m^2
Gäste-Kinderbad - ca. 10 m^2
1 Kinderzimmer - ca. 12 m^2
1 Gästezimmer - ca. 12 m^2
Dachterrasse - ca. 36 m^2
Flur - ca. 15 m^2
Technik - ca. 2,4 m^2

Rechtshinweis

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Der Maklervertrag kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, und sonstigen Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und löst ggf. Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Mit senden Ihrer Anfrage über das Kontaktformular bestätigen Sie, erstmals durch Scherb Immobilien Kenntnis von diesem Objekt erhalten zu haben.

Die ausgewiesene Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt ist fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages,
bzw. bei Gewerbe-Mietvertragsunterzeichnung ist die Mietprovision von 2,38 KM fällig.

Als Rechtsgrundlage gilt der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen.

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Pergola - Sommertraum

Terrasse - Sonntagsfrühstück!

Eßbereich: Schöne Feste feiern

Kamin-/Fernsehzimmer zum Relaxen & Chillen

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de

Designer Einbauküche

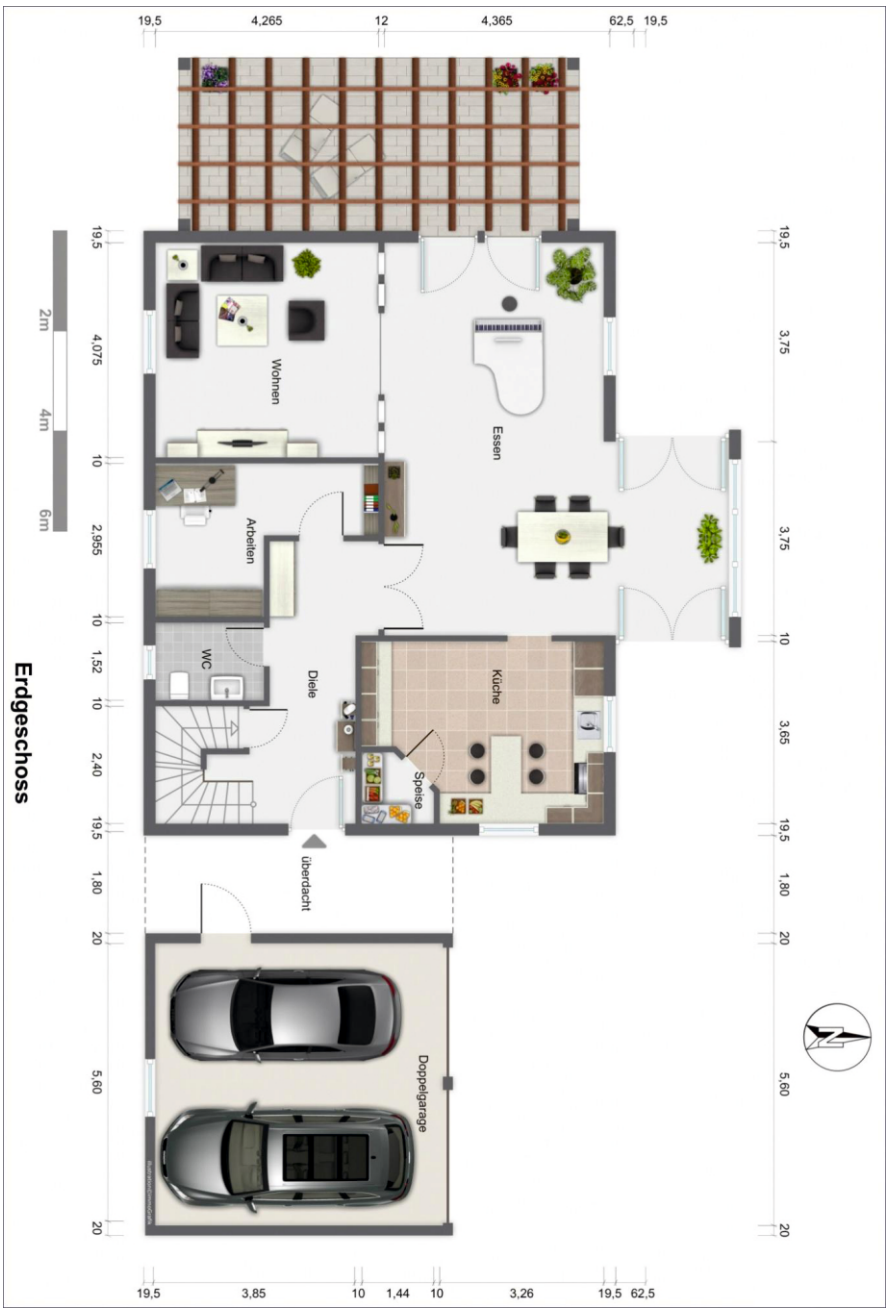
Für das perfekte Dinner

Schlafzimmer mit Loggia - Sternenhimmel !

Ihr Blick von der Dachterrasse in die Natur

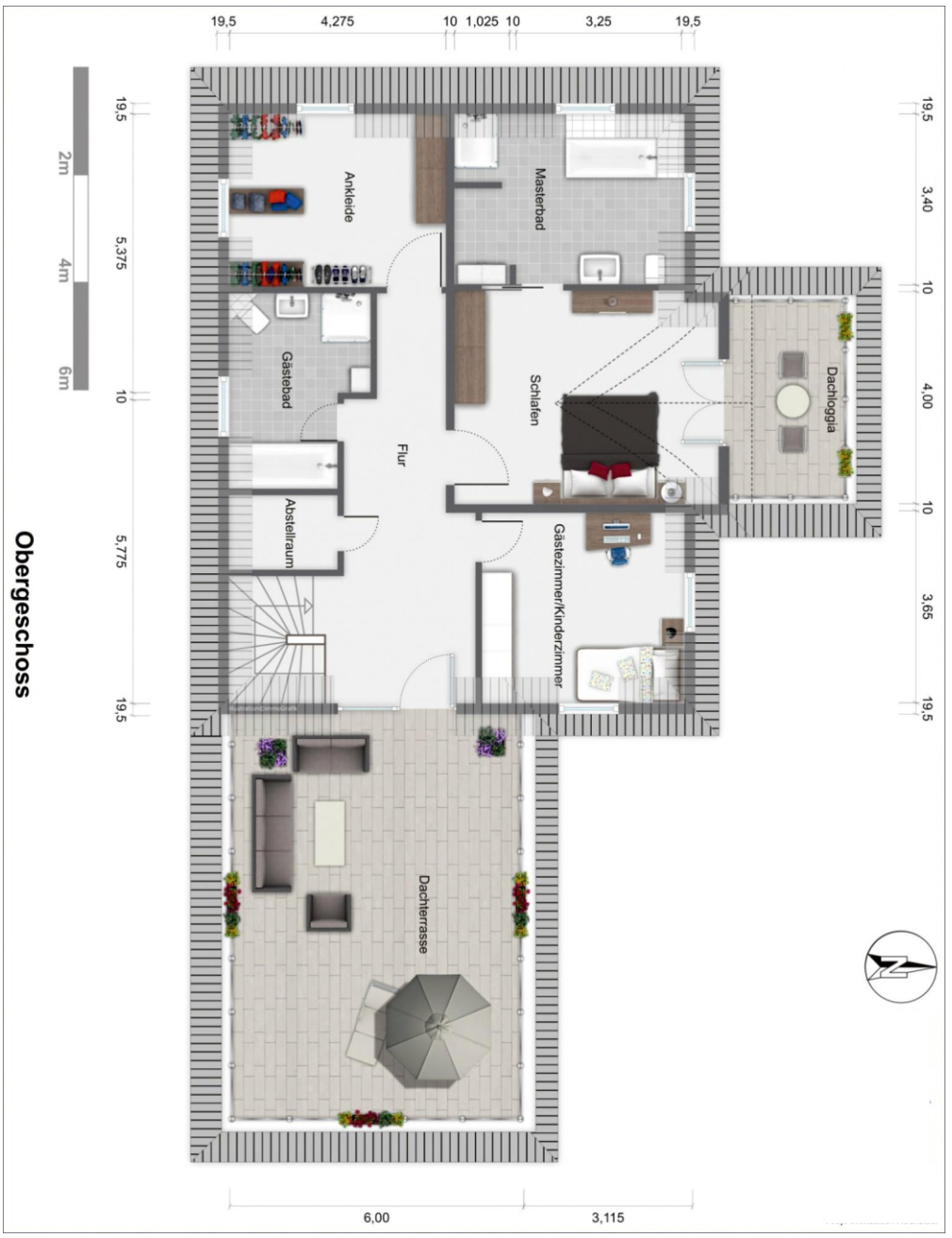
Masterbad mit Wanne und Dusche

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de



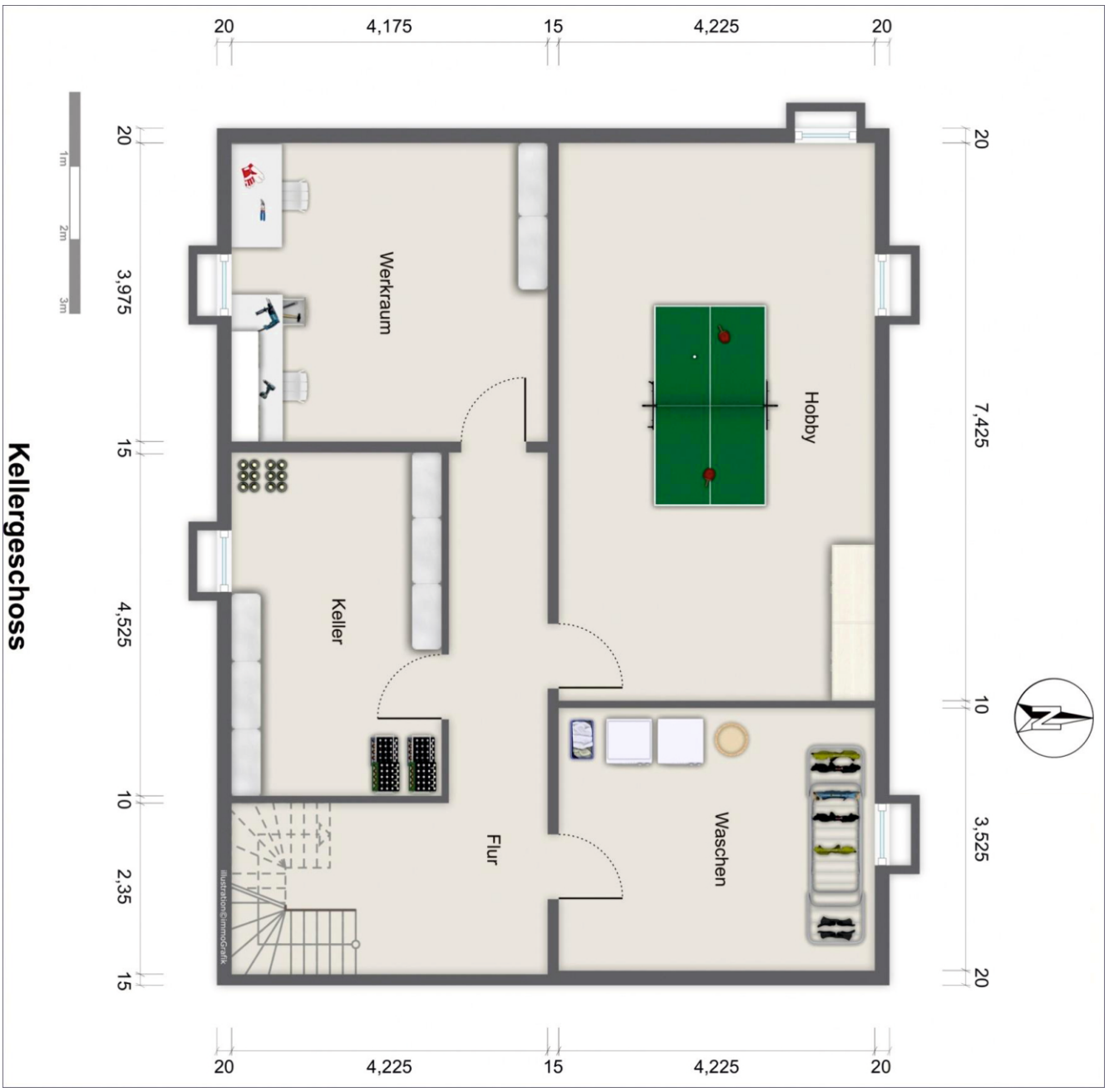
Erdgeschoss

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de



Obergeschoss

Ansprechpartner:
Carmen Scherb
Uttstadt 7, 91325 Adelsdorf
Tel: 09195 / 9216-408
Mobil: 0174 / 677 675 1
info@scherb-immobilien.de
www.scherb-immobilien.de



Kellergeschoss