

Doppelhaushälfte in Effeltrich

**6 7 3. 0 0 0,- für 1 3 0 qm NEUBAU
Doppelhaushälfte auf 4 8 0 qm Grund in
BESTLAGE**



Objekt-Nr. 1067

Doppelhaushälfte

Verkauf: **673.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

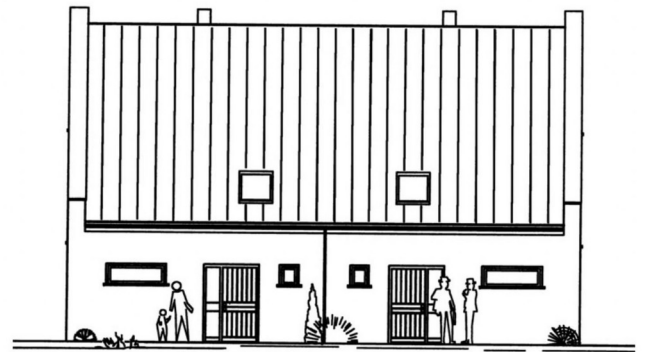
Mobil: 0171 5227725

91090 Effeltrich

Bayern

Baujahr	2024
Grundstücksfläche	480,00 m ²
Zimmer	4,00
Wohnfläche	130,00 m ²

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Endlich im eigenen Haus leben, von niemanden mehr abhängig sein, dauerhafte Sicherheit für die Familie schaffen, nie mehr auf Mieterhöhung warten müssen...

Mit der Verwirklichung Ihres Traumes vom eigenen Haus gehen viele dieser Wünsche auch für Sie endlich in Erfüllung.

Doch die Bedingungen und Voraussetzungen, aber auch die vielfältigen Möglichkeiten für ein optimales Gelingen sind gerade in der heutigen Zeit für den einzelnen Bauherrn kaum noch überschaubar.

Eine permanente Flut neuer Gesetze und Vorschriften, fast täglich auf den Baumarkt drängende neue Produkte, die Belange des Umweltschutzes ebenso wie die berechtigten Forderungen nach Energieeinsparung sind nur einige der Überlegungen, welche beim Bauen in die Gesamtkonzeption mit einbezogen werden müssen.

Darüber hinaus will aber nicht nur das Traumhaus selbst bezahlt sein, wird doch die Erschließung des knapper werdenden Baulandes immer aufwendiger, die Grundstückspreise selbst klettern unaufhaltsam nach oben.

Doch die Kompromisse an der Qualität Ihres Hauses sollten Sie deswegen keinesfalls eingehen, genauso wenig wie die kaum verlockende Aussicht, zukünftig nur noch für das eigene Haus sowie die Unterhaltskosten arbeiten zu müssen.

Mit unserem Angebot haben wir deshalb versucht, beste Qualität zu dem Preis anzubieten, der Ihr Haus - gut geplant und gebaut - zum optimalen Rahmen für Ihr zukünftiges Leben, ohne Einschränkungen der Lebensqualität, werden lässt.

Gründliche Abwägung aller Vor- und Nachteile von Baustoffen waren uns dabei ebenso wichtig wie ein reichhaltiges Angebot preisgleicher Alternativen, welche Ihnen den erwünschten Spielraum individueller Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Lassen Sie den Traum vom eigenen Haus nicht zum Alptraum werden, setzen Sie auf unser Können, unsere Erfahrung und unser Wissen, damit auch Sie eines Tages sagen können:

Ein schönes Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen.

B E S I C H T I G U N G E N :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

Ausstattung

* * * Bau- und Leistungsbeschreibung * * *

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Baugrunduntersuchung

- voll unterkellert mit Weißer Wanne auf Wunsch
- Keller komplett gedämmt auf Wunsch
- Kellerinnenwände verputzt
- Fenster mit 3-Scheibenverglasung und "Warmer Kante" inkl. RAL-Montage
- gedämmter Rollladenleichtbaukasten mit Außenrevisionsöffnung
- farbiger Außenputz
- bodengleich geflieste Dusche
- Parkettbodenbelag im Wohnen/Essen
- Laminatbodenbelag in den Schlafräumen
- Malerarbeiten
- Materialpreise: Fliesen 50,00 Euro/m²
- Parkett 50,00 Euro/m²
- Laminat 32,00 Euro/m²
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit....

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 15.446,- Euro inkl. MwSt. Käuferprovision.

Die ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB's der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Effeltrich, ein malerisches Dorf im Landkreis Forchheim in Oberfranken, Bayern, zeichnet sich durch seine idyllische Lage und historischen Charme aus. Mit einer Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, bietet Effeltrich eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Geographische Lage:

Effeltrich liegt etwa 15 Kilometer südlich von Forchheim und rund 25 Kilometer nordwestlich von Nürnberg. Die Gemeinde ist von einer reizvollen Landschaft umgeben, die von Feldern, Wiesen und Wäldern geprägt ist. Diese Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur.

Verkehrsanbindung:

Effeltrich ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 und die Autobahn A73 sind die Städte Nürnberg, Erlangen und Bamberg schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen sichergestellt, die regelmäßige Fahrten zu den umliegenden Städten und Gemeinden bieten. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Forchheim, von wo aus es gute Zugverbindungen nach Nürnberg und Bamberg gibt.

Infrastruktur:

Das Dorf verfügt über eine solide Infrastruktur. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Zudem sind eine Apotheke, Arztpraxen und eine Postfiliale vorhanden. Für Familien bietet Effeltrich einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Forchheim und Erlangen.

Freizeit und Kultur:

Effeltrich ist reich an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Wehrkirche St. Georg, deren Ursprung auf das 13. Jahrhundert zurückgeht. Sie ist nicht nur ein Wahrzeichen des Ortes, sondern auch ein beliebtes Ziel für Besucher und Geschichtsinteressierte.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die malerische Landschaft und bieten Erholung und Abenteuer gleichermaßen. Vereine und Gemeinschaftsorganisationen sorgen für ein reges gesellschaftliches Leben und zahlreiche Veranstaltungen über das Jahr hinweg.

Fazit:

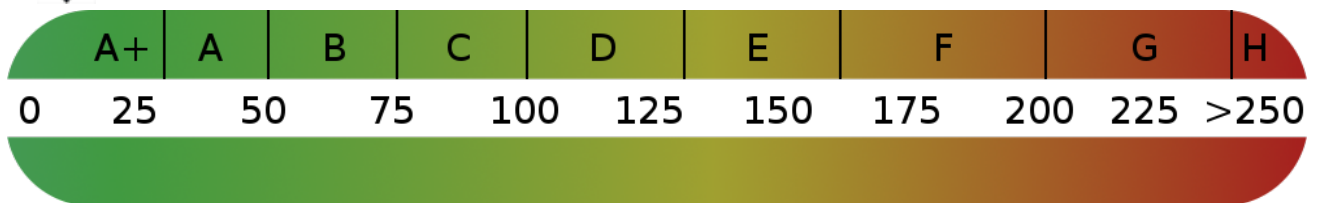
Effeltrich ist eine Gemeinde, die ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Die Kombination aus einer gut erhaltenen historischen Bausubstanz, modernen Annehmlichkeiten und einer aktiven Dorfgemeinschaft macht Effeltrich zu einem attraktiven Wohnort. Besonders Familien und Naturliebhaber werden die Vorzüge dieses charmanten Dorfes zu schätzen wissen.

Courtage

15.446,- Euro inkl. MwSt.

Exposé - Energieausweis

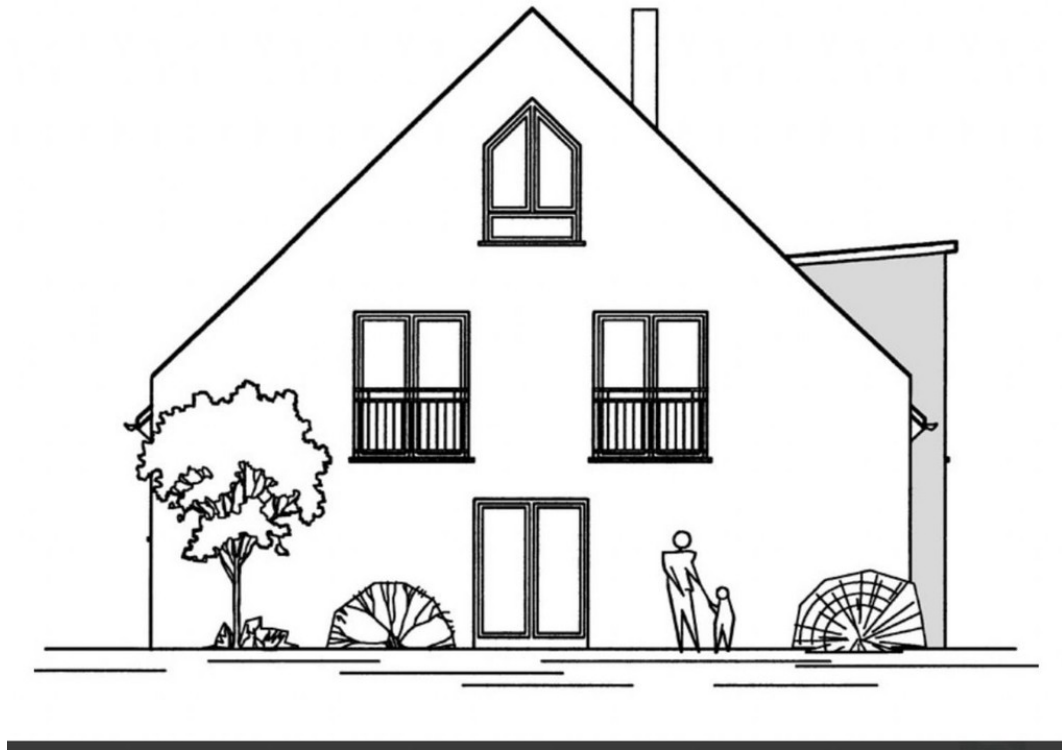
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m²a)



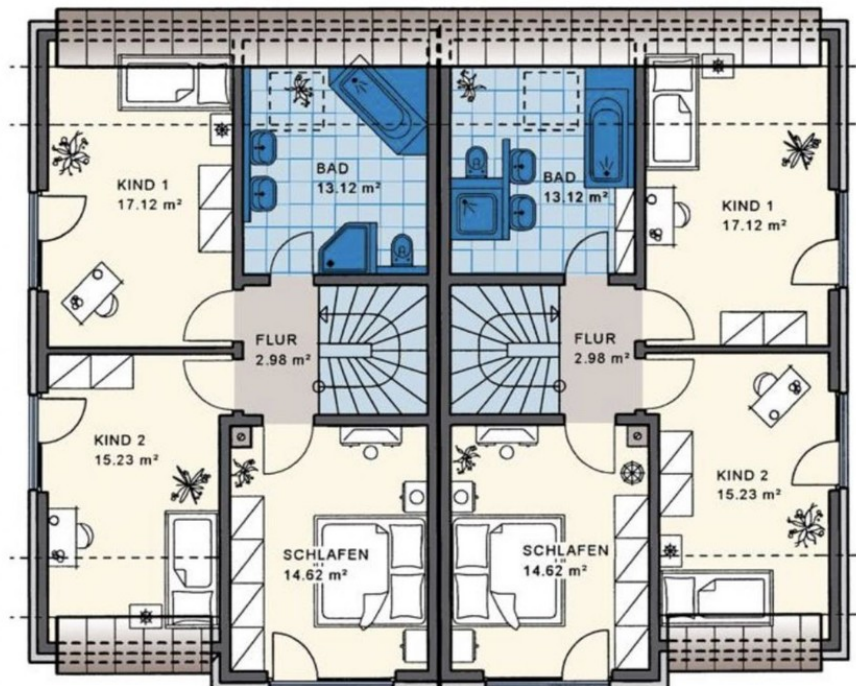
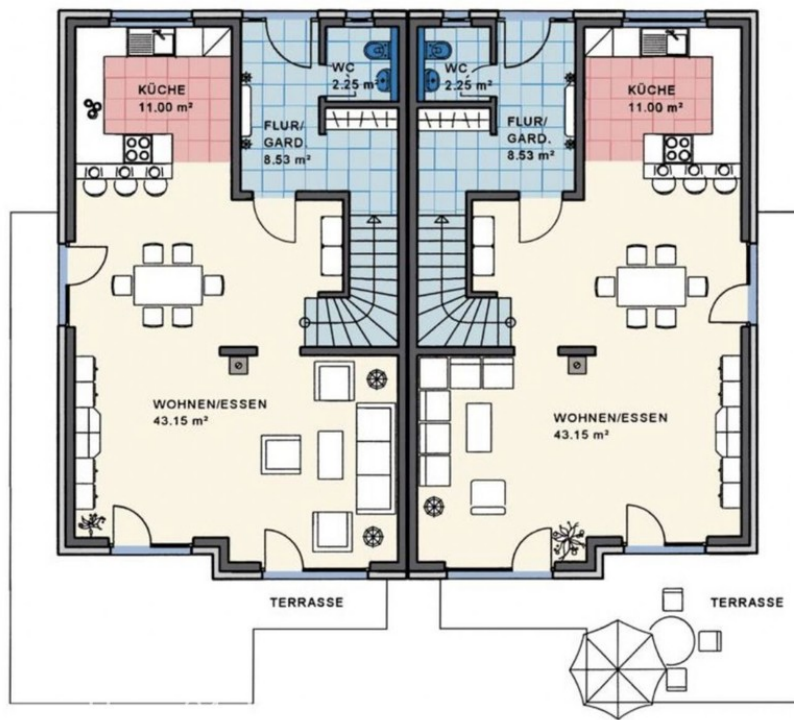
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

