+++VERKAUFT+++NEUBAU IN HEROLDSBACH

Preise & Kosten

Kaufpreis	408.000,- €
Provisionspflichtig	Nein



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause empfängt Sie mit hellen und freundlichen Räumen. Die Diele führt Sie in das gemütliche Wohnzimmer von wo aus Sie einen zauberhaften Blick in Ihren Garten haben. Großflächige Fenster lassen die Sonne ins Haus. Die Essecke bietet Platz für gemeinsame Abendessen im Kreise Ihrer Liebsten. Die gleich nebenliegende Küche bietet Hobby-Köchen Raum für neue Kreationen.
Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer - hier findet jeder sein persönliches Reich. Die ausgewogene Planung schenkt Ihnen genügend Platz und sorgt für entspanntes Wohnen in angenehmer Atmosphäre.
Auf Wunsch ist dieses Haus auch mit Keller erhältlich.
DAS SICHERE MASSIVHAUS / IM KAUFPREIS ENTHALTEN:
- Das Grundstück mit ca 345 m² Grundfläche
- Baugrundgutachten durch ein geologisches Institut
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung
- 4-fache Baufertigstellungsbürgschaft
- Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 75.

Größe & Zustand

Wohnfläche	115 m²
Grundstücksfläche	345 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2019
Verkaufsstatus	Verkauft



Lage

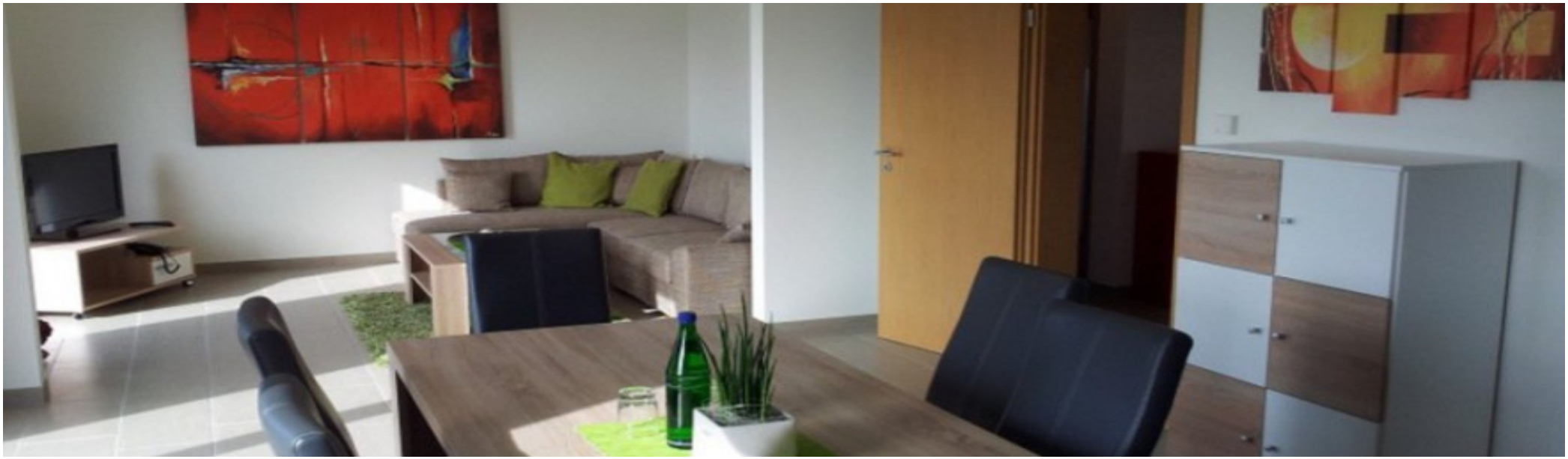
Das Grundstück befindet sich in einer schönen, absolut ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Heroldsbach.
Heroldsbach ist ein moderner Wohnort der Ihnen alles bietet was für den Alltag wichtig ist. Egal ob Ärzte, Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Sparkasse oder auch eine Tankstelle. Alles ist vorhanden. Mit dem Freizeitpark Schloss-Thurn sowie unzähligen Vereinen bietet Heroldsbach optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.
Eingerahmt durch den weitläufigen Steigerwald im Westen und einem der ältesten und beliebtesten Erholungsgebiete Deutschlands, der Fränkischen Schweiz im Osten, liegt der Ort selbst in reizvoller Tallandschaft, reichlich mit Freizeit-, Sport- und Parkanlagen versehen.
Heroldsbach liegt in unmittelbarer Nähe der B470 und der A73 zwischen Forchheim und Höchstadt, in einer ländlichen, etwas hügeligen und bewaldeten Landschaft. Die Universitätsstadt Erlangen liegt ca. 15 km entfernt.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Nein



30 km entfernt. Somit können Sie alle größeren Städte schnell erreichen. Die Gemeinde Heroldsbach hat mit Ihren Ortsteilen Oesdorf, Poppendorf und Thurn rund 5.150 Einwohner.



Ausstattung

- Freistehendes EFH in Stein auf Stein Massivbauweise
- Insgesamt 4-Zimmer bei circa 115 m² Wohnfläche
- Energieeffizienz Standard gem. ENEV 2016
- 30 cm Außen-Mauerwerk aus Porenbeton
- Attraktive Flachdachgaube
- Tageslichtbad mit Wanne, WC und sep. Dusche
- Separates Gäste-WC und Garderobe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Umfangreiches Fliesenpaket im EG
- Sicherheitshaustür
- Schallentkoppelte Fußbodenkonstruktion
- 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Moderne Gas-Brennwerttherme
- Vorrüstung für Photovoltaikanlage
- Rauchmelder in Schlaf-, Kinder-, und Gästezimmer und Flur
- Akustikpaket: Doppelte Beplankung der DG-Wände
- Solaranlage mit Flachkollektoren zur Warmwasserbereitung
- Fußbodenaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung.
- Frischluftautomatik (kontrollierte Wohnungslüftung)
- Innentüren sanft schließend mit Schalldichtung
- Wärmegedämmte Bade-/Duschwanne aus Acryl

- Blower-Door-Test (Unterdruck Messverfahren)
- Verwendung von Markenprodukten
- TÜV geprüfte Bau- und Montagevorschriften
- Ein erfahrenes Ingenieurteam steht Ihnen bis Schlüsselübergabe zur Verfügung

PLANUNGSLEISTUNGEN:
- Baugrundgutachten mit Protokoll für Ihre Unterlagen
- Vollständige Planung inklusive Statik und Wärmeschutzberechnungen
- Haustechnikplanung mit energetischer Optimierung
- Detaillierte Planungsgespräche vor Baubeginn

EIGENLEISTUNGEN:
Maler (Innenwände)- und Bodenbelagsarbeiten

FINANZIERUNGSSERVICE:
Unsere Baufinanzierung zu TOP-Konditionen: Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken.

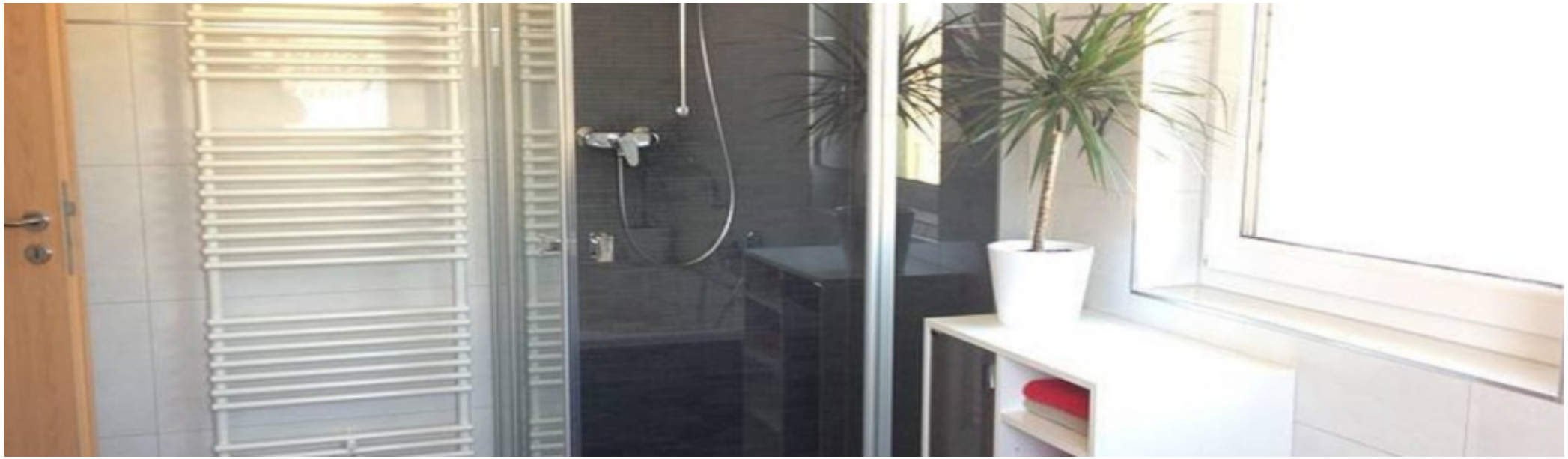


Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService. Gerne erstellen wir für Sie einen Finanzierungsvorschlag zum Kauf Ihrer Immobilie.
.

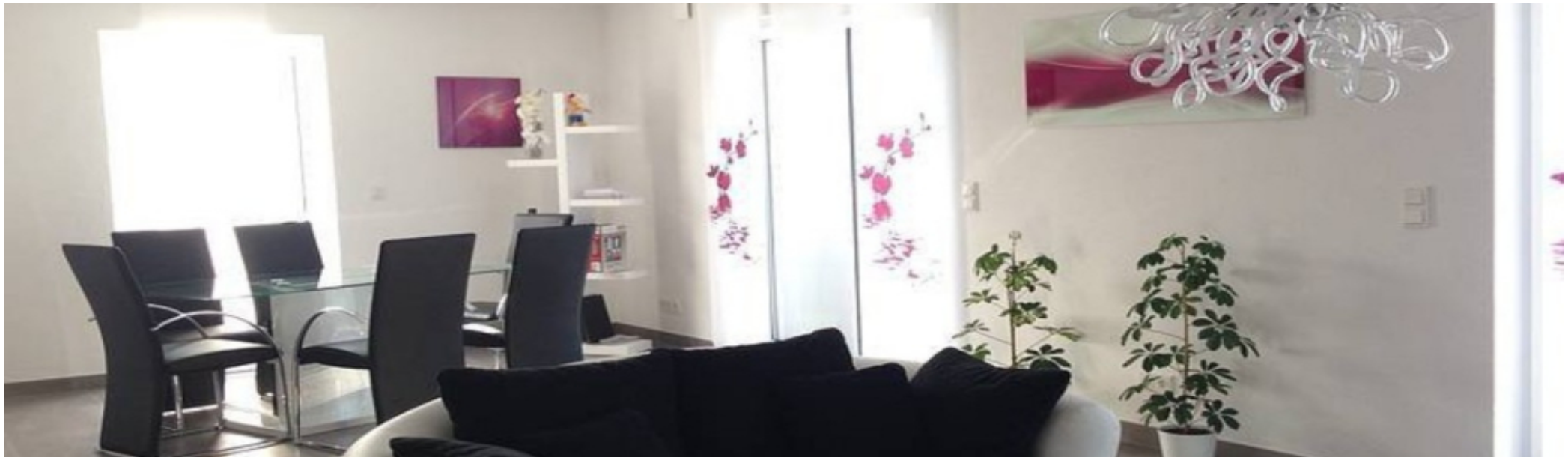


Sonstiges

Lage, Grundstück und Exposé Bilder
Dieses Massivhaus ist auf einem realen Grundstück geplant und wir vermitteln den notariellen Kaufvertrag zum Grundstück und besprechen mit Ihnen gemeinsam alle Details. Baubeginn kann nach erfolgter Baugenehmigung dann sofort erfolgen.
Die Grundstückskosten sind im Kaufpreis eingerechnet und zwar zu €152T. Der Erwerb des Grundstücks ist provisionspflichtig. Die Maklerprovision für das Grundstück beträgt 4,76 % und ist im Kaufpreis eingerechnet und ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Grundstücks-Kaufvertrages.
Baunebenkosten sind im Kaufpreis nicht enthalten. Verlegung der Hausanschlüsse bzw. der Sparten in das Grundstück sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Bilder in unserem Exposé sind Referenzbilder und Wohnbeispiele eines bereits erstellten Objektes dieses Haustyps und können Sonderwünsche enthalten die nicht im Kaufpreis eingerechnet sind.Bei dem angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis.



Festpreisgarantie nach gemeinsamer und detaillierter Planung Ihres Eigenheims gemäß Ihren individuellen Gestaltungswünschen.
Gesetzliche Pflichtangaben gem. EnEV 2016: Das hier angebotene Haus ist ein Neubauprojekt und es liegt daher noch kein Energieausweis vor. Im Rahmen der Fertigstellung des Objektes wird der Ausweis dann ausgehändigt.
Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten.



Gerichtsstand ist Erlangen..





Beraten lassen..



Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49 9195 88 99 841
Mobil	+49 1522 367 6621
Webseite	http://www.reuterimmo.com