



91732 Merkendorf

Sofort einziehen | moderne 2-Zi. Wohnung mit Loft-Charakter und Dachterrasse



900 €

Kaltmiete

97 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Ansbach

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

soeren.stroehlein@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	13 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.090 €
Nebenkosten	190 €
Kaution	2.700 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2019
----------------	------

Zustand

Baujahr	2019
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde 2019 erbaut und entspricht der besten Energieeffizienzklasse A+, was für niedrige Energiekosten sorgt und ist hochwertig ausgestattet.

Im Einzelnen:

- Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern
- große moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Heller Designboden mit authentischem Holzdekor (100 % PVC-frei und 100 % Weichmacherfrei, Umweltschutzzeichen "Blauer Engel") in Wohn- und Schlafbereich und in der Küche
- Fliesenboden im Bad und Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen, separiert gesteuert
- Anschluss Waschmaschine + Trockner im Gäste-WC
- großzügige Dachterrasse mit Ausblick, Süd-West-Lage
- Kunststoff-Fenster, 7-Kammer-Konstruktion mit Wärmeschutzverglasung Dreischeiben-Isolierglas
- Kunststoff-Rollläden an allen Fenstern und an allen bodentiefen Elementen (Terrassentüren)
- hochwertige Sanitär- und Elektroinstallation, Internet- und Kabelfernsehanschluss ist in den Räumen verfügbar
- kontrollierte, dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- Wohnungseingangstüre aus Holz/Kunststoff in wärme- und schalldämmender Ausführung
- Innentüren als CPL-Türen
- Hochwertige Fliegengitter an Terrassentür und Schlafzimmerfenster
- zwei KFZ-Parkplätze auf dem Grundstück zzgl. 60,00 € mtl.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit Komfort und ist ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese moderne Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 97 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Der Eingangsbereich führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterfronten viel Licht und Raum bietet. Der hochwertige Bodenbelag in Holzoptik verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre.

Die offen gehaltene Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Sie fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und schafft eine einladende Umgebung für gesellige Abende.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet durch eine Dachschräge eine gemütliche Atmosphäre. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne. Hochwertige Fliesen und sanitäre Einrichtungen runden das Bild ab.

Im Eingangsbereich verfügt der großzügige Vorplatz über ausreichenden zusätzlichen Stauraum. Über eine Einschubtreppe wird der Dachboden erschlossen, der Ihnen weitere zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Auf dem Grundstück befinden sich zwei KFZ-Parkplätze. Diese werden mit 60 € mtl. veranschlagt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse, die einen weiten Blick über die Umgebung hat und ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 08.10.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 2019
Endenergiebedarf beträgt 17,2 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix
Die Energieeffizienzklasse ist A+

Lage

Merkendorf liegt idyllisch im Herzen Mittelfrankens und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit größerer Städte wie Ansbach und Nürnberg. Die charmante Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und Cafés lädt zum Verweilen ein und vermittelt ein echtes Heimatgefühl.

Infrastruktur & Versorgung

Die angebotene Wohnung in Merkendorf bietet eine hervorragende Lage mit einer soliden Nahversorgung mit Supermärkten (REWE und ALDI ca. 500 m), Bäckereien, Ärzten und Apotheke. Die gute Infrastruktur sorgt dafür, dass nach Feierabend alles Wichtige schnell erreichbar ist – ganz ohne Großstadtstress.

Natur & Freizeit

Direkt vor der Haustür beginnt das Fränkische Seenland – ein Paradies für Naturfreunde, Radfahrer und Wassersportler. Zahlreiche Wanderwege, Badeseen und Ausflugsziele machen die Region



besonders attraktiv für Familien und Erholungssuchende.

Verkehrsanbindung

Merkendorf bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Nähe zur B13 und zur Autobahn A6 (10 km) ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Ansbach in ca. 15 Minuten und Nürnberg in etwa 45 Minuten, oder Richtung Heilbronn – perfekt für Pendler. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Bushaltestelle Merkendorf, Weglehnerstraße, in ca. 300 m Entfernung von der Wohnung. Am Bahnhof in Triesdorf, ca. 2,6 km, verkehren Regionalzüge mit regelmäßigen Verbindungen nach Würzburg und Treuchtlingen (stündlich), Weiterfahrt über Donauwörth, Augsburg bis München (alle zwei Stunden).

Kultur & Gemeinschaft

Das aktive Vereinsleben, traditionelle Feste und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Merkendorf ist ein Ort, in dem man sich schnell zuhause fühlt.

Wer im Homeoffice arbeitet, profitiert von der ruhigen Umgebung und der stabilen Internetversorgung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

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 Größe 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.







REMAX - 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. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion