



## 91484 Sugenheim

# Sugenheim! Ein Einfamilienhaus der Extraklasse mit Einliegerwohnung!



**989.000 €**

Kaufpreis

**283,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**920 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**A.I.M.**

Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmungsgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
immobilien@aim-ug.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	283,4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	920 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	989.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.09.2023
gültig bis	06.09.2033
Baujahr (Haus)	2022
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	71.5
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B



## Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau (Baujahr 2021)
- Einliegerwohnung (vermietet)
- Fußbodenheizung
- Raffstore Sonnenschutz mit Windwächter im ganzen Haus
- Kunststoffisoliertglasfenster, sowie bodentiefe Hebe-Schiebe-Fenster mit Holz-Aluminium-Rahmen
- großzügige Räume mit einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2,7 Meter, teils auch 3 Meter oder gar 6 Meter
- offene Wohnküche mit Granitsteinarbeitsplatten und anschließendem Essbereich
- seperat steuerbare LED-Deckenspots mit Farbwechselfunktion und Bewegungsmelder in den Wohnräumen
- Haustüre mit Fingerscanner
- u.v.m.



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Immobilie, die sich in der idyllischen Gemeinde Sugenheim befindet. Das Haus wurde im Jahr 2022, nach den Vorgaben "Energieeffizientes Bauen KfW-EH 40" errichtet und erfüllt somit hohe Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Beheizung erfolgt durch eine Pelletheizung, die für angenehme Wärme sorgt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt 283,4 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie oder individuelle Wohnkonzepte. Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist und somit eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt.

Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss gelangt man zunächst in ein Gästebad, das mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Weiterführend befindet sich ein Büro, das vielseitig genutzt werden kann, beispielsweise als Home-Office oder als zusätzlicher Raum für Hobbies.

Der offen gestaltete Bereich der Küche aus edlem Granit und dem Essbereich bietet eine besondere Atmosphäre und ermöglicht es, das Kochen und die Mahlzeiten mit Familie und Freunden gemeinsam zu genießen. Der Essbereich bietet eine ganz besondere Atmosphäre, durch eine Deckenhöhe von 6 Metern und großen Panoramafenstern. Angrenzend befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das viel Platz für Entspannung und geselliges Beisammensein bietet. Auch hier genießen Sie ein ganz besonderes Wohngefühl, durch die 2 großen Panoramafenster und die Deckenhöhe von ca. 3 Meter.

Im Obergeschoss erreicht man über eine Galerie die Schlafräume. Diese bieten Rückzugsmöglichkeiten und sind ideal gestaltet, um einen erholsamen Schlaf zu gewährleisten. Das Masterbad steht dem Hauptschlafzimmer direkt zur Verfügung und verfügt über moderne Annehmlichkeiten. Zusätzlich gibt es ein separates WC für mehr Komfort und Privatsphäre. Zusammen mit dem Ankleidezimmer bilden diese Räume eine Einheit. Durch Schließen von einer Tür, können Sie sich trotzdem in allen Räumen frei bewegen, ohne dass Ihre Privatsphäre gestört wird. Der offene Raum zur Galerie bietet Platz für komfortable Sitzgelegenheiten oder als Vorraum zum zweiten Büro.

Die Dachfenster, über der anthrazitfarbenen Sichtbetontreppe und dem Galerieraum, schafft eine besondere Tageslichtatmosphäre. Am Abend können Sie Ihr Wohlfühlambiente, durch die Multicolour-Deckenspots im ganzen Haus, selbst bestimmen.

Die Immobilie in Sugenheim ist in einer attraktiven Lage gelegen und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre. Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen im Freien ein und ermöglicht erholsame Momente in der Natur.

Zusammenfassend ist diese Immobilie ein modernes, energieeffizientes und besonderes Zuhause mit einer Einliegerwohnung, das sowohl eine vielseitige Nutzung, als auch ein äußerst komfortables Wohnen ermöglicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

## Lage

Die Gemeinde Sugenheim, mit der Postleitzahl 91484, liegt im Herzen der fränkischen Region in Bayern, Deutschland. Die idyllische Lage bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Sugenheim befindet sich in der Nähe der malerischen Weinberge des Steigerwalds und ist von einer landschaftlich reizvollen Umgebung umgeben. Die hügelige Landschaft lädt zu Spaziergängen,



Wanderungen und Fahrradtouren ein und bietet Naturfreunden eine Vielzahl von Möglichkeiten, die schöne Umgebung zu erkunden.

Trotz der ruhigen Lage ist Sugenheim gut angebunden. Die Autobahn A7, A3 und die Bundesstraße 8 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Würzburg, Nürnberg, Erlangen und Rothenburg ob der Tauber. Somit profitieren die Bewohner von einer guten Erreichbarkeit und können die Annehmlichkeiten der nahegelegenen urbanen Zentren genießen.

In Sugenheim selbst finden Sie eine freundliche Dorfgemeinschaft mit verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine gute Infrastruktur vor Ort.

Kulturinteressierte werden sich über die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten in der Region freuen. In der Umgebung gibt es charmante mittelalterliche Städte, Burgen und Schlösser, die einen Einblick in die reiche Geschichte der Region geben.

Insgesamt bietet Sugenheim eine attraktive Wohnlage, die Ruhe und Naturverbundenheit mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur vereint. Ob für Naturliebhaber, Pendler oder Familien, die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld.

## **Sonstige Angaben**

2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Verdient und zur Zahlung fällig mit Beurkundung.













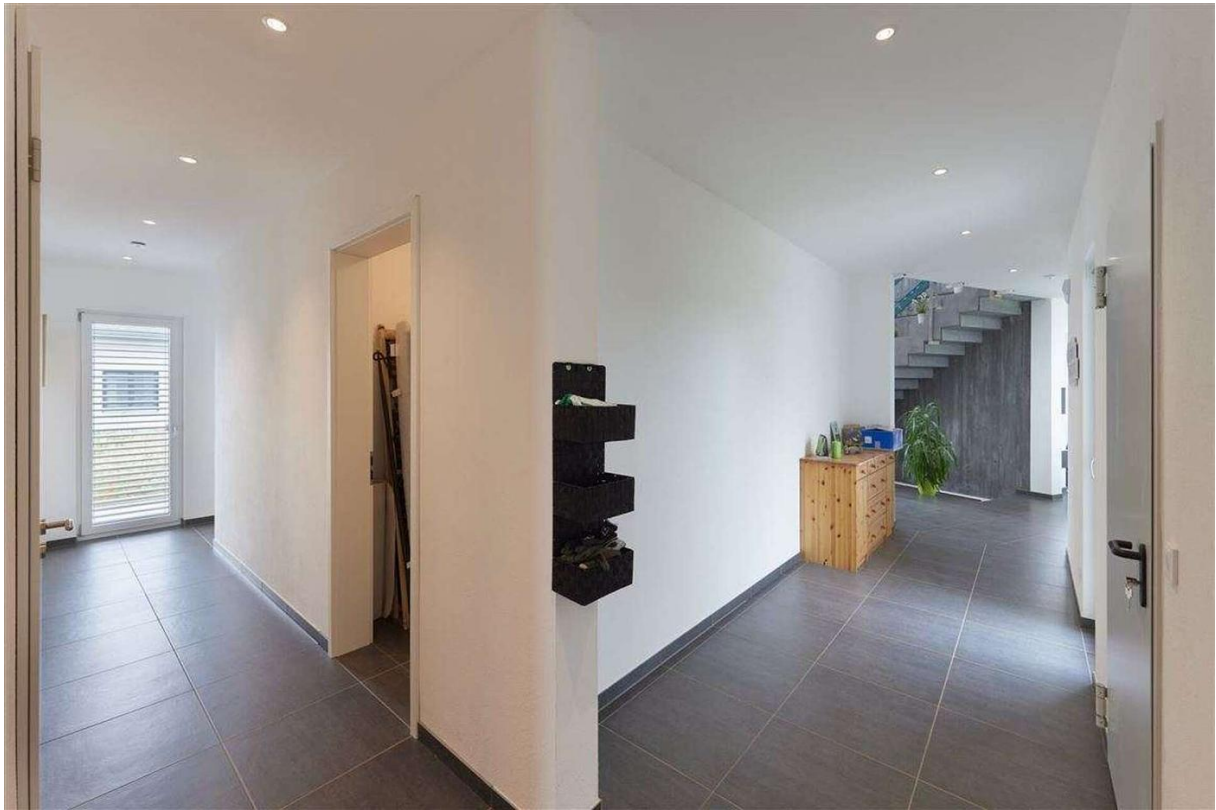


















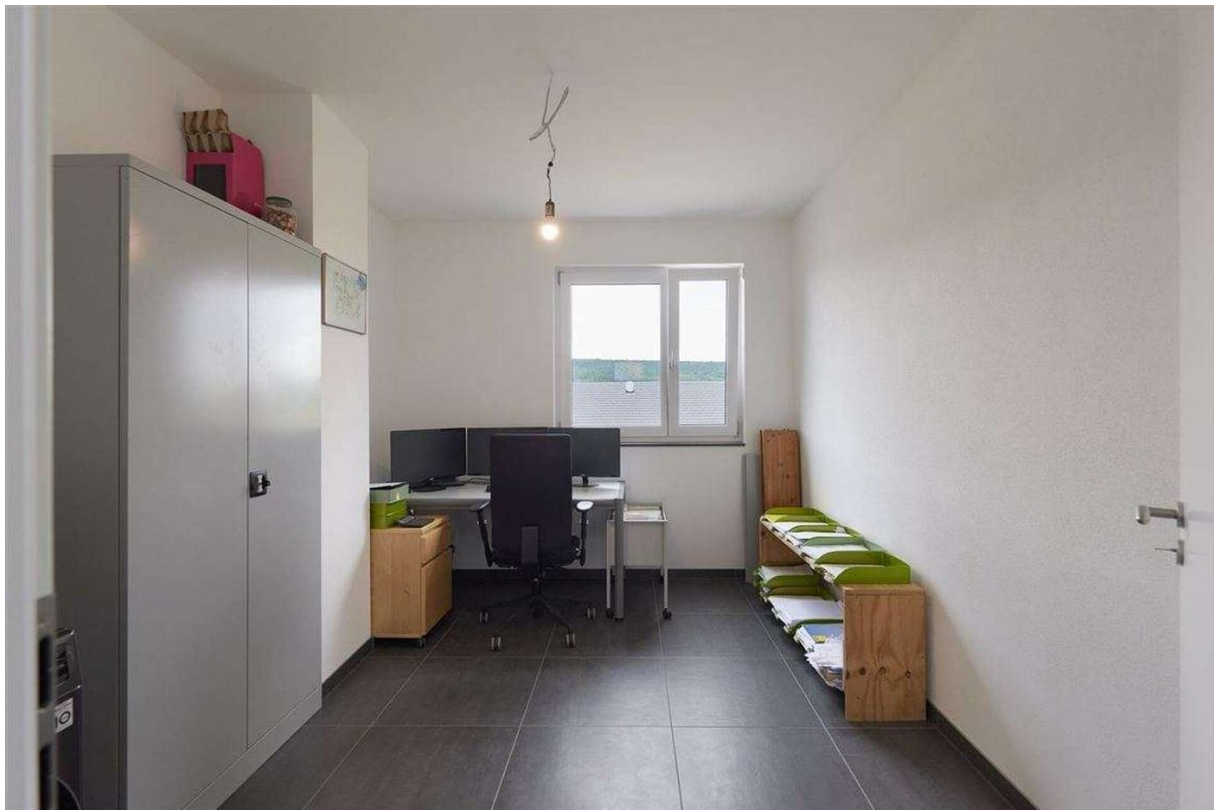


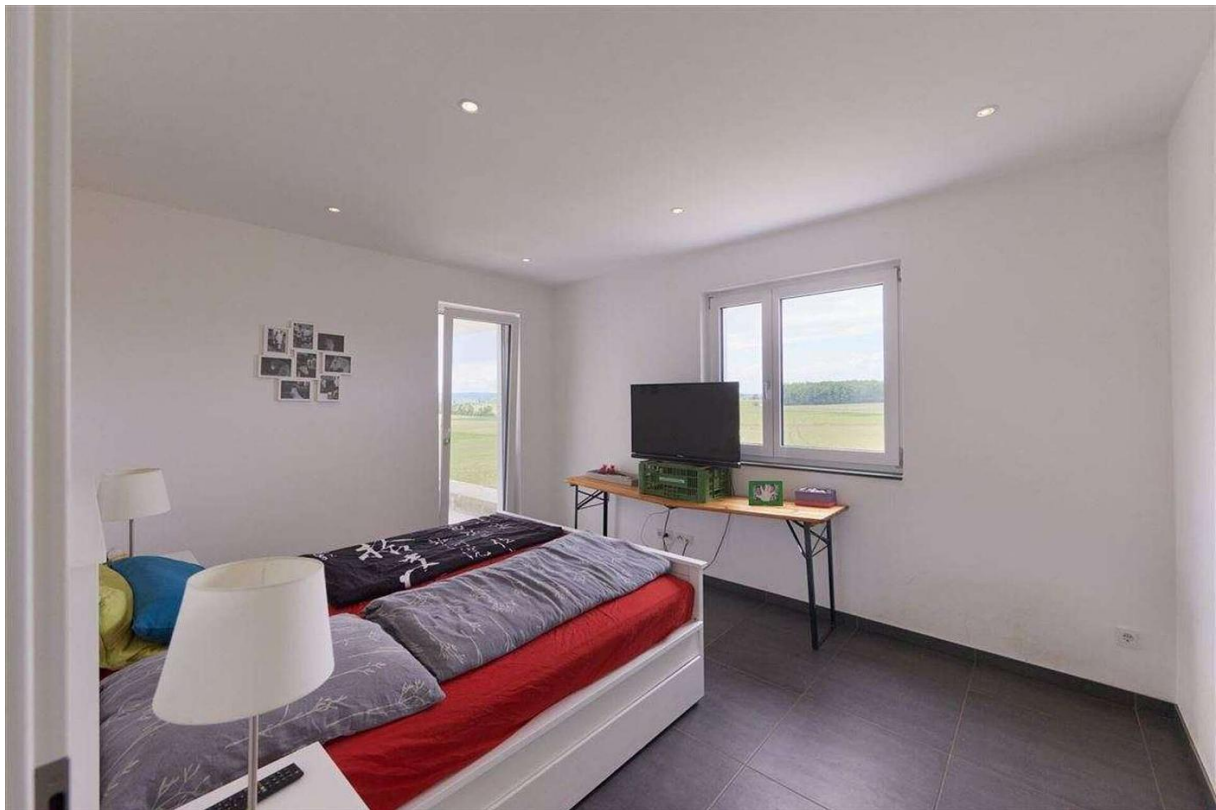










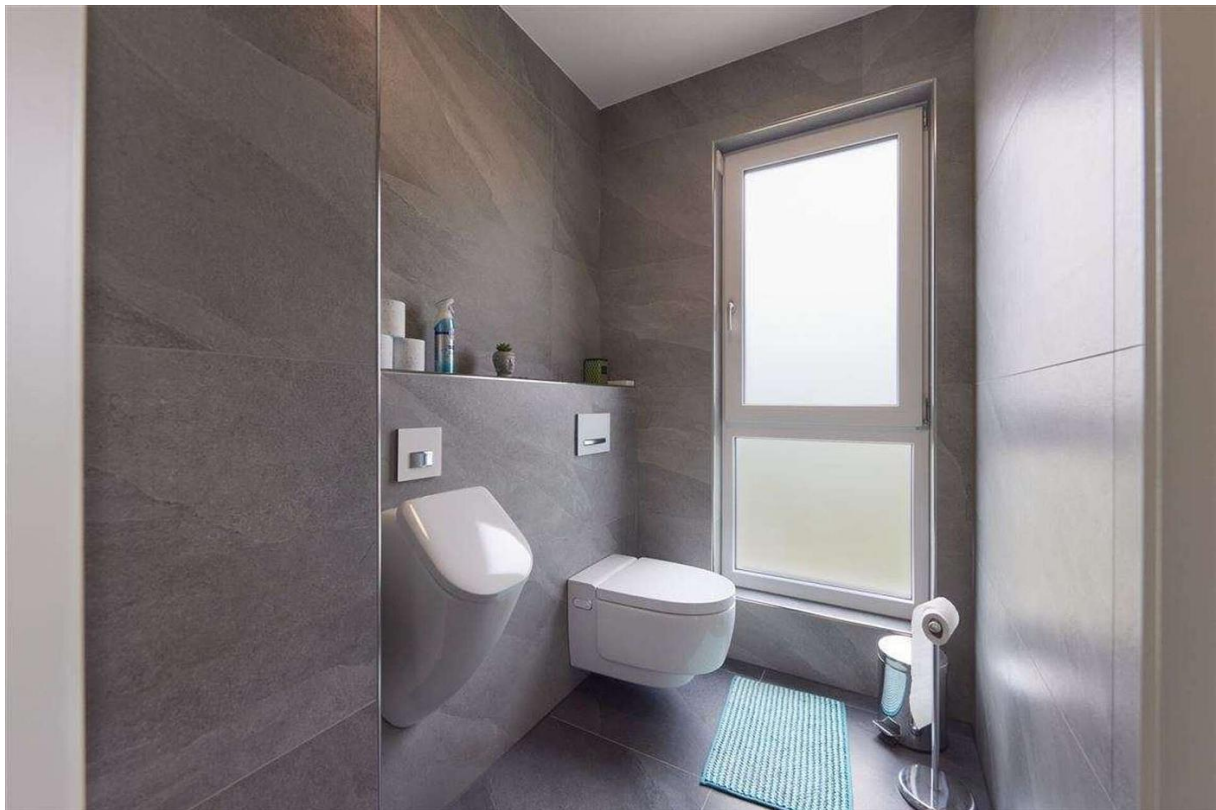














**LEGENDE**

- 01 Diele
- 02 Flur
- 03 Bad
- 04 Büro
- 05 Abstellraum
- 06 Garderobe
- 07 Küche
- 08 Essen
- 09 Wohnen
- 10 Garage



**LEGENDE**

- 01 Galerie
- 02 Flur
- 03 Schlafen
- 04 Bad
- 05 Balkon
- 06 Abstellraum
- 07 Diele
- 08 Küche
- 09 Schlafen
- 10 Bad
- 11 Abstellraum





**LEGENDE**

- 01 Flur
- 02 Raum
- 03 Sauna
- 04 Flur
- 05 Keller
- 06 Keller
- 07 Abstellraum