



## 90610 Winkelhaid

Modern. Hell. Grün. - Neubau-Doppelhaushälfte in lebenswerter Lage



**674.000 €**

Kaufpreis

**131 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**234 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	27 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	234 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	674.000 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei!

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Gehoben

### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Aluminiumrollläden
- Effiziente Haustechnik
- Hochwertige Sanitärobjekte

Optional – gegen Aufpreis – sind folgende Ausstattungsvarianten möglich:

- Wohnraumkühlung über Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
  - Photovoltaikanlage (6,4 kWp) mit Sonnenbatterie (5,5 kWh) für den KfW 40 Plus Standard
- Wir empfehlen Ihnen eine Beratung durch einen Finanzierungsberater, um mögliche Fördermöglichkeiten zu prüfen.
- Individuelle Innenausstattung
  - Hochwertige Küche
  - Carport und/oder Garage



## Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte wird nach KfW-40-Standard auf einem aktuell noch unbebauten Grundstück errichtet. Das geplante Bauvorhaben vereint moderne Architektur, energieeffiziente Technik und ein familienfreundliches Raumkonzept – ideal für alle, die komfortabel, nachhaltig und zukunftsorientiert wohnen möchten.

### Wichtiger Hinweis:

Das Grundstück ist derzeit noch nicht bebaut – der Bau der Doppelhaushälfte erfolgt nach Kauf bzw. Vereinbarung. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause aktiv mitzugestalten.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobby- bzw. Mehrzweckraum mit Tageslicht, der sich flexibel als Homeoffice, Fitnessraum oder Rückzugsort nutzen lässt. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Technikraum und einen separaten Kellerraum mit viel Stauraum.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das offene Konzept ein. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC mit Dusche.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer – ideal für Familien und individuelle Wohnbedürfnisse. Das Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche ist hochwertig ausgestattet und sorgt für Komfort auf hohem Niveau.

Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Zwei PKW-Stellplätze gehören zur Immobilie.

Diese Doppelhaushälfte ist ein Zuhause mit Zukunft – effizient, komfortabel und bereit für Ihre persönliche Note.

### Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass in der Gesamtwohnfläche auch ein Raum im Keller mit ca. 24 m<sup>2</sup> enthalten ist, der dank seiner Ausstattung individuell genutzt werden kann. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt somit ca. 107 m<sup>2</sup>.

## Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur von Winkelhaid, einer gefragten Gemeinde im südöstlichen Großraum Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern mit gepflegtem Erscheinungsbild und viel Grün – ein attraktives Wohnumfeld für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Der örtliche S-Bahnhof sorgt für eine direkte Verbindung nach Nürnberg, die Fahrzeit beträgt nur etwa 20 Minuten. Über die nahegelegene A3 und B8 ist auch der Individualverkehr bestens angebunden.

Im Ort selbst stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie die naturnahe Umgebung mit Wäldern und dem Schwarzachtal erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.



## Sonstige Angaben

---

Der Energieausweis wird im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens erstellt.















