

EXPOSÉE

Neubau 3-Zim.-Eigentumswohnung, Schwabach Limbach

Toplage, S2-nah! Waldsiedlungsstr. 22, 91126 Schwabach

Energieeffiziente Bauweise

KfW 55

Photovoltaik



Obergeschoss mit
Balkon und
Dachterrasse –
Fläche gesamt
109,69 qm

Eckdaten

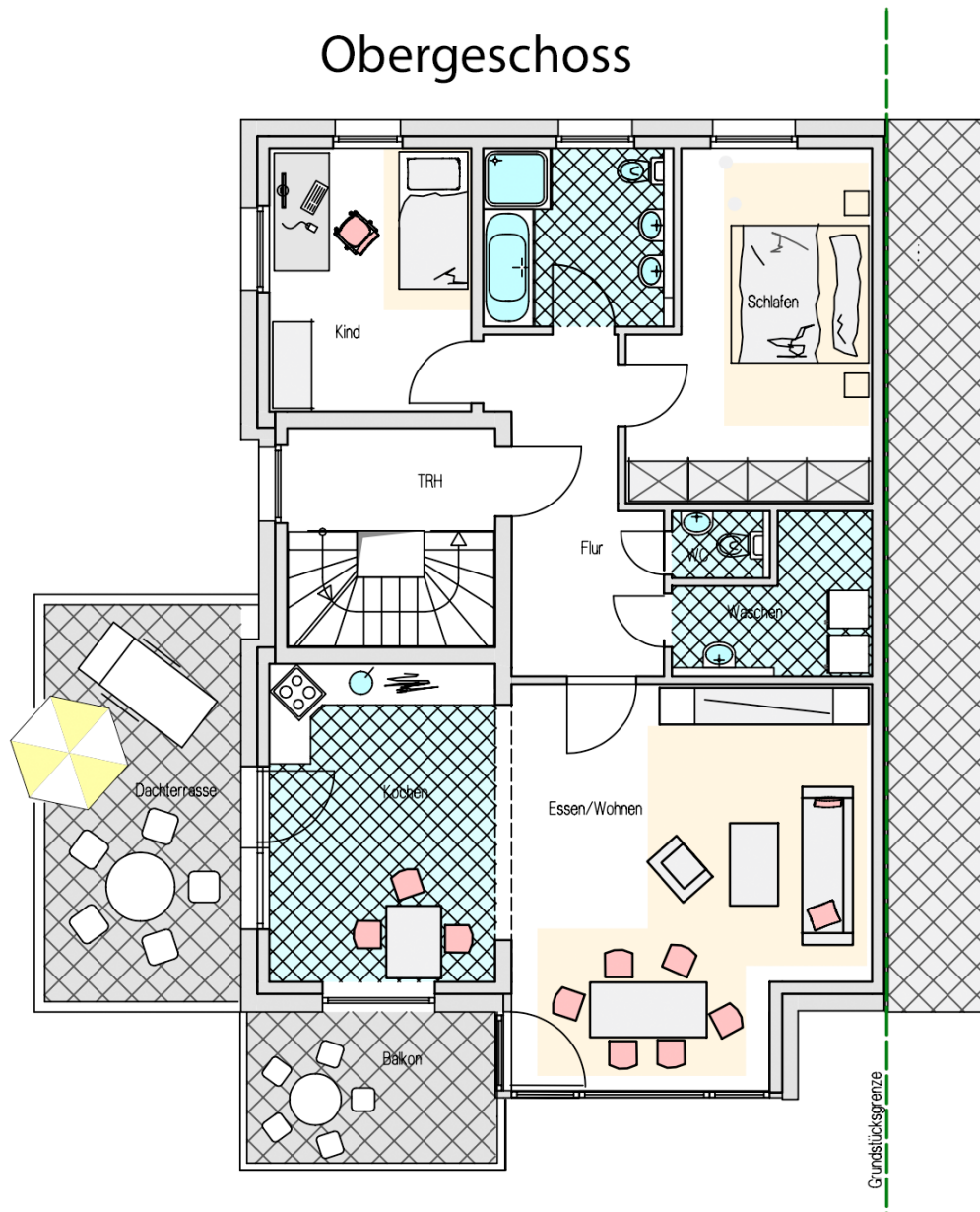
**3-Zim.-Eigentumswohnung im Obergeschoss, mit Balkon
und Dachterrasse auf der wohnungseigenen Garage**

- ✓ Wohnfläche im OG beträgt 109,69 qm
- ✓ Grundstückfläche: 434 qm

**Provisionsfrei! Kaufpreis: regulär 610.000 € inkl. Garage und Dachterrasse
(599.000 EUR für Kurzzentschlossene im Zeitraum Feb./März 2025)**

Grundrisse

Obergeschoss



Anders als auf der Skizze: im Bad ist die Badewanne unter dem Fenster und WC links der Dusche; „Waschen“ ist ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner – ohne Waschbecken

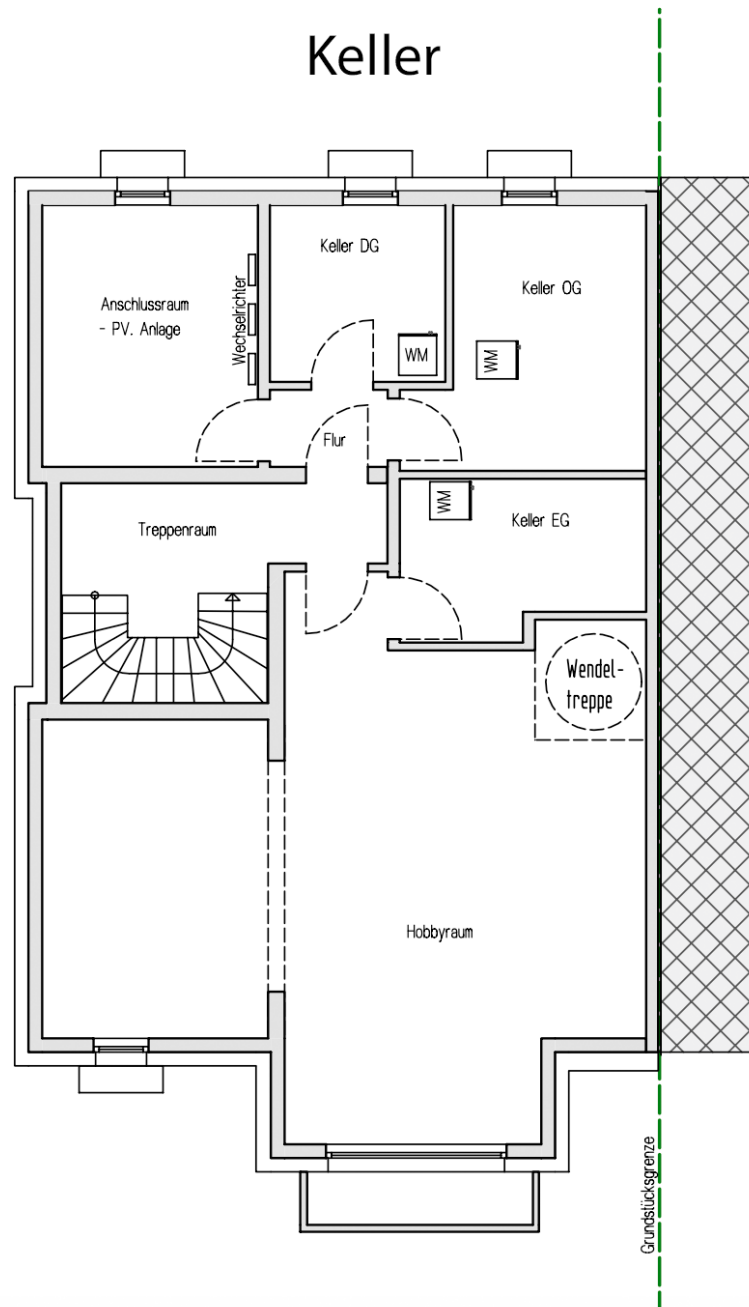
Durchdachter Grundriss - Eine Wohnung mit besonderem Charme

Die Wohnung im Obergeschoss besitzt einen Balkon und eine Dachterrasse mit Ausblick ins Grüne.

Den Balkon erreicht man aus dem Wohnzimmer und die Dachterrasse, die über der eigenen Garage liegt, aus dem Kochbereich der offenen Küche.

Drei Zimmer, Bad mit Fenster, Gäste-WC, Haushaltsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie ein Abstellraum im Keller gehören zu dieser schönen hellen Wohnung.

Keller



Die Wohnanlage ist voll unterkellert – jede Wohnung besitzt einen eigenen Keller.

Die Kellerräume und der Anschlussraum sind mit 60 x 60cm Feinsteinzeug belegt.

Außenansichten



Ansicht von der Waldsiedlungsstraße



Ansicht Gartenseite – S / SW



Blick ins Grüne vom Balkon und der Dachterrasse

Ruhige Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung

Die kleine Wohnanlage liegt in der beliebten und sehr guten Wohngegend Schwabach Limbach mit vorwiegend Einfamilienhäusern.

Ideal ist die bequeme Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg, dank der in fünf Gehminuten zu erreichenden S-Bahn-Station Schwabach Limbach (mit Aufzug).

Arbeiten oder studieren in der Großstadt denkbar und wohnen in der schönen Kleinstadt, der kreisfreien Stadt mit ca. 41000 Einwohnern ohne Großstadtheftik.

Alle notwendigen Behörden und verschiedene Schularten bis zu zwei Gymnasien sowie Wirtschafts- und Berufsschule sind vorhanden und die ärztliche Versorgung ist gesichert dank zahlreicher verschiedener Arzt- und Facharztpraxen und dem Krankenhaus.

Kurze Entfernungen bzw. ein gut ausgebautes Verkehrsnetz erleichtern die Alltagsgeschäfte.

Dank der nahen S-Bahn-Station ist die schnelle Anbindung an den Bahnhof und Busbahnhof Schwabach (eine Station) gegeben und in die andere Richtung zum Hauptbahnhof Nürnberg bzw. Flughafen Nürnberg (U-Bahn).

Bus-Haltestellen und Einkaufsläden sind auch unweit vom Haus.

HIGHLIGHTS VORWEG

- ✓ Unabhängigkeit von Gas und Öl
- ✓ Passivhausbauweise: rundum gedämmt!
- ✓ Lüftung mit Wärmerückgewinnung (mit Wohnungssteuerung)
- ✓ Jede Wohnung hat ihre eigenen Strom- und Wasserzähler

Anfallende Nebenkosten nur: Allgemeinstrom (Treppen- und Hausbeleuchtung), Müllabfuhr und Straßenreinigung, div. Versicherungen



Photovoltaik am Dach für jede Wohnung extra und mit eigenem Stromspeicher im Anschlussraum:

6,48 kWh Peak Photovoltaik am Dach und
7,7 KW Stromspeicher im Keller

Zukunftsorientiertes energieeffizientes Domizil

Der Neubau erfolgte nach neuestem Stand der Technik und der neuesten Energie-Einsparverordnung! Hohe Energieeffizienz ist gegeben dank energiesparender, massiver und gesunder Bauweise.

Für einen sehr niedrigen Energiebedarf sorgen:

- ✓ 24 cm Wärmedämmung an der Massivhaus-Fassade
- ✓ 20 cm Dämmung an den Kelleraußenwänden
- ✓ 14 cm Dämmung unter der Bodenplatte
- ✓ Dreischeiben-Verglasung (U-Wert unter 0,85)
- ✓ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Besonderheit und Innovation: Infrartheizung

Die Heizung des Hauses erfolgt mittels Strom von den Stadtwerken / teilweise mittels selbst erzeugtem Strom von der eigenen Photovoltaikanlage vom Dach. Infrarot-Wärmeerzeuger befinden sich an der Decke. Warmwasser wird mit effizientem E-Durchlauferhitzer erzeugt.

Bedingt durch die geographische Lage kann man im Sommer den überschüssigen Strom verkaufen (z.B. an die Stadtwerke) und im Winter Strom dazukaufen. Bei sparsamen Umgang mit der Heizung kann es ein Nullenergiehaus bzw. ein Plusenergiehaus sein. Der Energieausweis ist vorhanden.



Helles großes Wohnzimmer

Qualitativ hochwertige und energieeffiziente Bauweise:

Infrartheizung an der Decke

Wohnen – Essen mit Blick ins Grüne



Helle Wohnküche mit Ausgang auf die Dachterrasse

Süd / Südwest

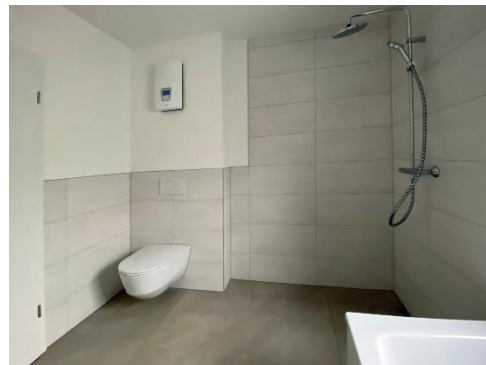




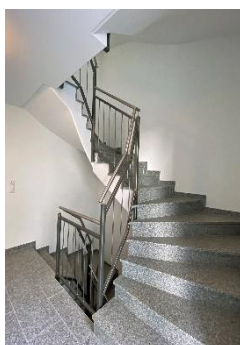
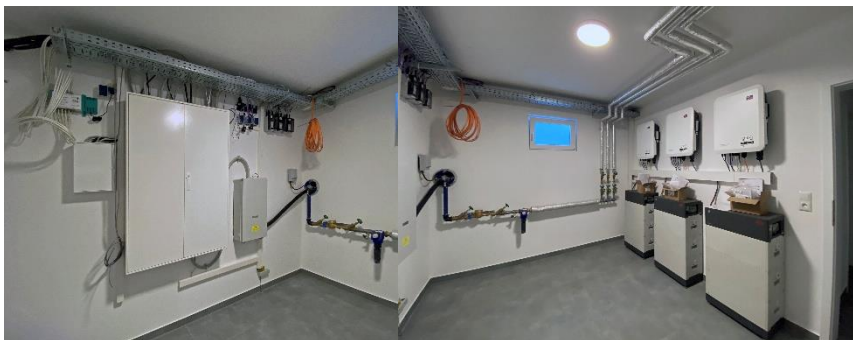
Schlafen - Nord / Nord Ost



Kinder/ Gäste/ Arbeiten - Nord / Nordost



Badausstattung wie hier im Preis inbegriffen – Wand- und Bodenfliesen wählen Sie!
Frische Belüftung gegeben – Warmwasser mittels Durchlauferhitzer



Kellerraum für OG-Wohnung und Anschlussraum sind gefliest
Granitbelag auf Treppen und Podesten,
Flur im KG gefliest

Bodenbelag im Keller:
Feinsteinzeug 60 x 60 cm

Komfortable Ausstattung

- ✓ Moderne, elegante Sanitär-Einrichtung (meist Schweizer Qualität und Design):
- ✓ Badezimmer: Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- ✓ Extra Gäste-WC Handwaschbecken und Unterschrank
- ✓ Haushaltsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- ✓ Rollläden mit Elektromotor an allen Fenstern
- ✓ Digitale Thermostate
- ✓ Freisprechanlage an der Wohnungstüre
- ✓ Individuelle Innenausstattung
(z.B. Fliesen, Parkett oder Vinyl...Materialwert je m² 30€;
bei Innentüren Sonderwünsche möglich)
- ✓ Abstellraum im Keller mit Fenster
- ✓ Garage mit Wallbox-Anschluss und Sektionaltor
- ✓ Dachterrasse mit Geländer aus Metall und Milchglas
- ✓ Satellitenanschluss
- ✓ DSL-Anschluss
- ✓ Analoger Telefonanschluss
- ✓ Müll-Box für Altpapier- und Bio-Tonne



Aktueller Ausführungsstand

Innen	Außen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wohnungstüre montiert ✓ Wände verputzt und gestrichen ✓ Infrarotheizungen an den Decken im Betrieb ✓ Lüfter montiert und im Betrieb ✓ Elektroarbeiten erledigt ✓ Sanitärleitungen eingebaut ✓ Rollos mit Elektroantrieb montiert ✓ Photovoltaikanlage mit Speicher betriebsbereit ✓ Schließanlage im Betrieb ✓ Kellerraum gefliest und Lampe montiert 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Haus hochwertig verputzt ✓ Balkongeländer mit Glasfüllung montiert ✓ Hauseingangstüre mit Türschließer eingebaut ✓ Schließanlage funktionstüchtig ✓ Beleuchtung im Treppenhaus und draußen zeitgesteuert im Betrieb ✓ Am Dach die Photovoltaik-Elemente montiert und angeschlossen ✓ für jede Wohnung extra Verbindung zum Stromspeicher; dieser ist betriebsbereit

Käuferwünsche gefragt

- ✓ Wahl der Innentüren
- ✓ Wahl der Wandfliesen
- ✓ Wahl der Bodenbeläge in den Wohnräumen
- ✓ Wahl des Balkonbodenbelages
- ✓ Wahl des Bodenbelages der Dachterrasse

Anlagen auf Anfrage

Energieausweis
Grundrisskizzen mit Maßen
Flurkarte
Sanitärausstattung

Wohnkonzept Bauträger GmbH
91126 Schwabach
Am Dachsbau 4
Telefon: 09122 – 69 40 94
Mobil: 0170 – 54 88 177
E-Mail: info@wohkonzept-bautraeger.de
Web: www.wohkonzept-bautraeger.de
Sitz der Gesellschaft: Schwabach,
Reg. Gericht: Amtsgericht Nürnberg,
HRB 15539;
Geschäftsführerin: Edeltraud Widlarz

Besichtigung auch am Wochenende möglich!
Rufen Sie uns an! 0170-5488177
Fertigstellung nach Kauf kurzfristig möglich

IMPRESSUM

gemäß § 5 TMG verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

*Wohnkonzept Bauträger GmbH
91126 Schwabach
Am Dachsbau 4*

*Registernummer: HRB 15539
Registergericht: Amtsgericht Nürnberg*

*Vertreten durch die Geschäftsführerin:
Edeltraud Widlarz*

*Kontakt:
Telefon: 09122 – 69 40 94
Mobil: 0170 – 54 88 177
E-Mail: info@wohkonzept-bautraeger.de*

Web: www.wohkonzept-bautraeger.de

Umsatzsteuerbefreit gemäß Paragraph, z.B. § 4 Nr. 9 UStG für Bauträger.