

## Moderne und hochwertige Eigentumswohnung über zwei Ebenen.

**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI** OTTMANN  
IMMOBILIEN

Traumhafte Wohnung über 2 Ebenen



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Helle und moderne Eigentumswohnung über zwei Ebenen im familienfreundlichen Winkelhaid.

Die Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss mit Lift.

Wundervoller Blick ins Grüne.

- Energieeffizientes Mehrfamilienhaus
- Dämm-Ziegel-Mauerwerk mit massiven Stahlbetondecken
- Extra Schalldämmung zwischen den Wohnungen
- Aufzug vom Souterrain bis zum Dachgeschoss
- Hochwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Regelung
- Hochwertige 3-Fach Verglasung mit Rolläden
- Exklusiver Echtholzparkett-Boden
- Designer Badezimmer mit Duschpaneel und Walk-In Dusche

- Gäste WC
- Großzügiger Balkon mit Echtholzbelag
- Abgemauerter Keller
- Garage mit Stauraum im Satteldach und zusätzlich noch einen PKW Stellplatz
- BEZUG ca. Oktober 2020

Im Kaufpreis inkludiert ist bereits eine sehr hochwertige Einbauküche - siehe Bilder im Exposé.

Die Bilder aus dem Exposé stammen von der Nachbar Wohnung, diese wurde bereits fertig gestellt.

Für Anfragen jeglicher Art stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

**Verkaufspreis:** [REDACTED] €

Provision: 3,57 % Maklercourtage  
inkl. 19 % MwSt.

### Angaben zum Objekt:

**Nr:** 568 (1/568)  
**Kategorie:** 4-ZW  
**PLZ:** 90610  
**Ort:** Winkelhaid b Nürnberg,  
Mittelfr

**Kontakt:** Ottmann Immobilien  
**Tel.:** 09187 902959  
**E-Mail:** info@ottmann-immobilien.de

### Ausstattung

Balkon  
Garage  
Aufzug  
Möbliert, Einbauküche, Abstellraum, Gäste-WC, Wasch-/Trockenraum  
Zentralheizung  
Parkett, Fliesen  
Dusche, Bad mit Fenster, Badewanne

### Daten

**Anzahl Zimmer:** 4  
**Baujahr:** 2020  
**Zustand:** ERSTBEZUG

### Flächen

**Wohnfläche:** 107.33 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Die Gemeinde Winkelhaid im südlichen Teil unseres wundervollen Land Kreises hat aktuell ca. 4.500 Einwohner.

Im Ort gibt es eine Grundschule. Die weiterführenden Klassen werden in Feucht und Altdorf angeboten.

Der Gemeinde Winkelhaid kommt im Bezug auf die Naherholung eine wichtige Rolle zu.

Keine lärm und luftbelastende Gewerbe im Umfeld.

Kindergärten, Apotheken, Spielplätze, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten alles in der direkten Umgebung.

Winkelhaid verfügt über einen eigenen S-Bahn Anschluss.

## **Energieausweis:**

<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauch	<b>Primärenergieträger:</b> Luft-/Wasser-Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	A+	<b>Jahrgang:</b> 2014
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	18,5	
<b>Gültig bis:</b>	01.01.0001	



**Hausansicht**



**Hausansicht**



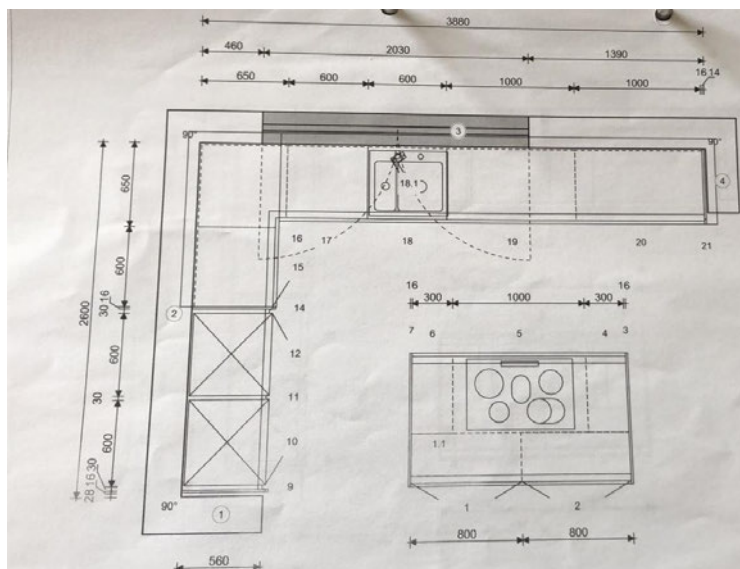
**Grundriss**



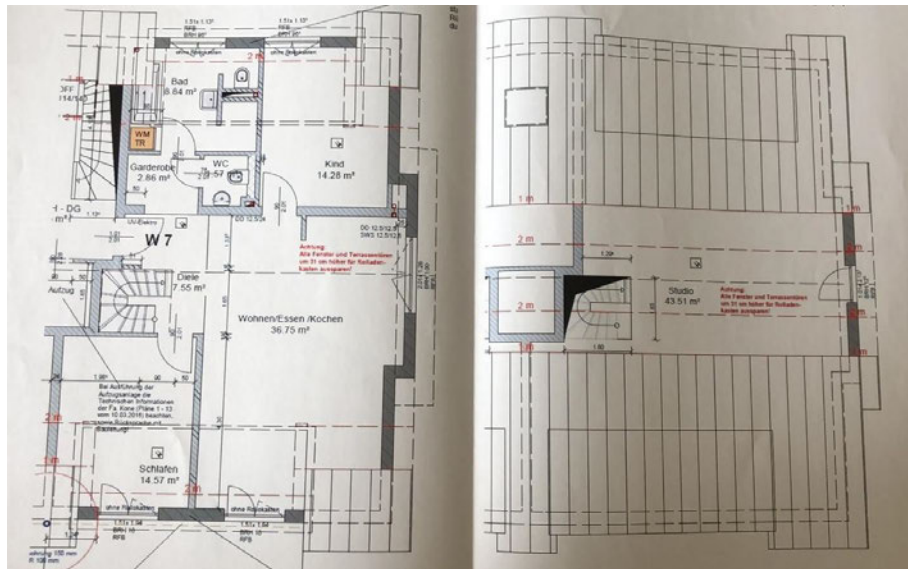
**Garagenhof**



**geplante Küche**



**Küche**



Grundriss

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



LOGO AKTUELL 2019

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



**OTTMANN IMMOBILIEN**  
Fischbacher Straße 1  
90518 Altdorf

Telefon: (09187) 90 29 59  
Telefax: (09187) 90 29 39  
info@ottmann-immobilien.de

**OTTMANN IMMOBILIEN -**