

Immopoint

Bayern GmbH

Hauptstraße 6, in 92348 Berg bei Neumarkt



EXKLUSIVE

DACHGESCHOSSWOHNUNG

Attersberg



IM AUSBAU

INHALTSVERZEICHNIS

Eckdaten auf einem Blick

Willkommen in Düsseldorf-Kaiserswerth

Kurzbeschreibung

Highlights

Gepflegt und grün

Wohnerlebnis

Der Garten

Garage & Stellplätze

Grundriss

Die Lage

Besichtigungen

Ihre Immobilie in professionellen Händen

Hinweise & Rechtliches

ECKDATEN AUF EINEM BLICK



KAUFPREIS

€ 179.000,00 €

Ihr Ansprechpartner:

Herr Schermer

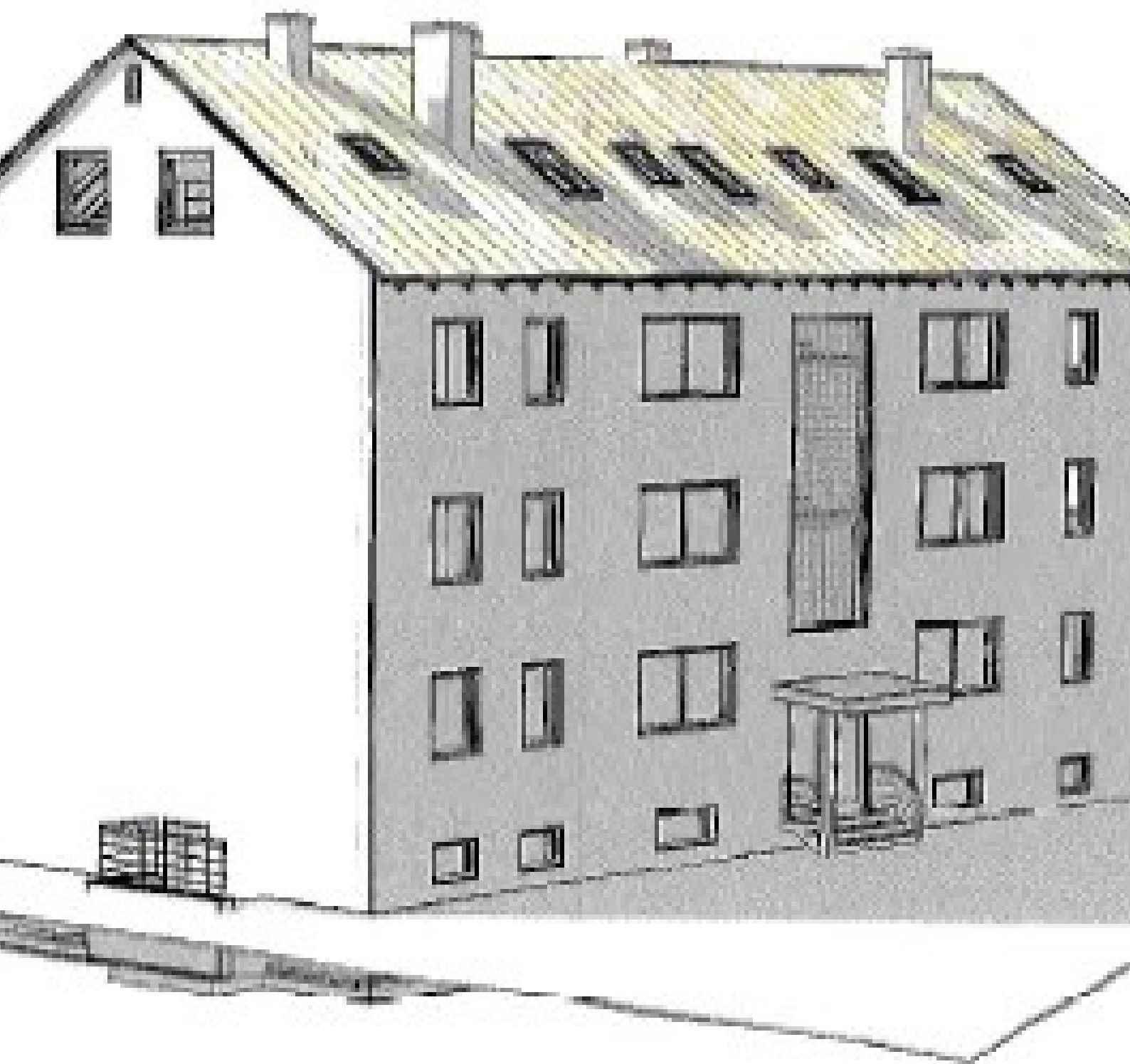
b.schermer@immopoint-bayern.de

Tel: 0170 4047798

ECKDATEN:

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Zimmer: 2
- Lage: 3. OG (Dachgeschoss) in einem Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1978, umfangreicher Ausbau 2024
- Nutzung: frei verfügbar
- Bad: mit Fenster, Wanne und Dusche
- Küche: offene Küche mit Speisekammer
- Böden: Parkett, Kunststoffboden, Fliesen
- Fenster: Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Heizung: Fußbodenheizung
- Zusätzliche Räume: Abstellraum/Speisekammer
- Parken: 1 Stellplatz
- Gemeinschaftsflächen: Fahrradraum
- Anschlüsse: DSL, Kabel- und Satellitenanschluss
- Energieeffizienz: moderne Messtechnik und nachhaltige Planung
- Lage: zentrale Top-Lage in Allersberg, nah an Geschäften, ÖPNV und Natur

WEITERE HIGHLIGHTS FINDEN
SIE AUF DEN FOLGENDEN SEITEN.



3D-Ansicht

WILKOMMEN IN ALLERSBERG

Eingebettet in die malerische Landschaft der Fränkischen Alb und des Mittelfränkischen Beckens bietet Allersberg die perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Die Gemeinde überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die A9 und die S-Bahn Nürnberg, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Beliebte Treffpunkte wie das Freibad, der Rothsee und viele Veranstaltungen über das Jahr hinweg machen das Leben hier besonders lebenswert.

Naturfreunde schätzen die idyllischen Wälder, das Landschaftsschutzgebiet und die umliegenden Naturschutzgebiete wie die Schwarzachwiesen – ein Paradies für Spaziergänge und Erholung.

Allersberg vereint modernes Leben mit traditionellem Charme und bietet somit eine außergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität. Entdecken Sie selbst, warum diese Gemeinde so begehrt ist!





KURZBESCHREIBUNG

Exklusive Dachgeschosswohnung in Top-Lage
 Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines Mehrfamilienhauses bietet ca. 60 m² Wohnfläche und überzeugt durch stilvolles Design und hochwertige Ausstattung. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein elegantes Bad mit Wanne und Dusche schaffen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen.

Praktische Extras wie eine Speisekammer, Fußbodenheizung und energieeffiziente Ausstattung runden das Angebot ab. Die zentrale Lage in Allersberg kombiniert urbanen Komfort mit naturnaher Umgebung – perfekt für anspruchsvolle Käufer!

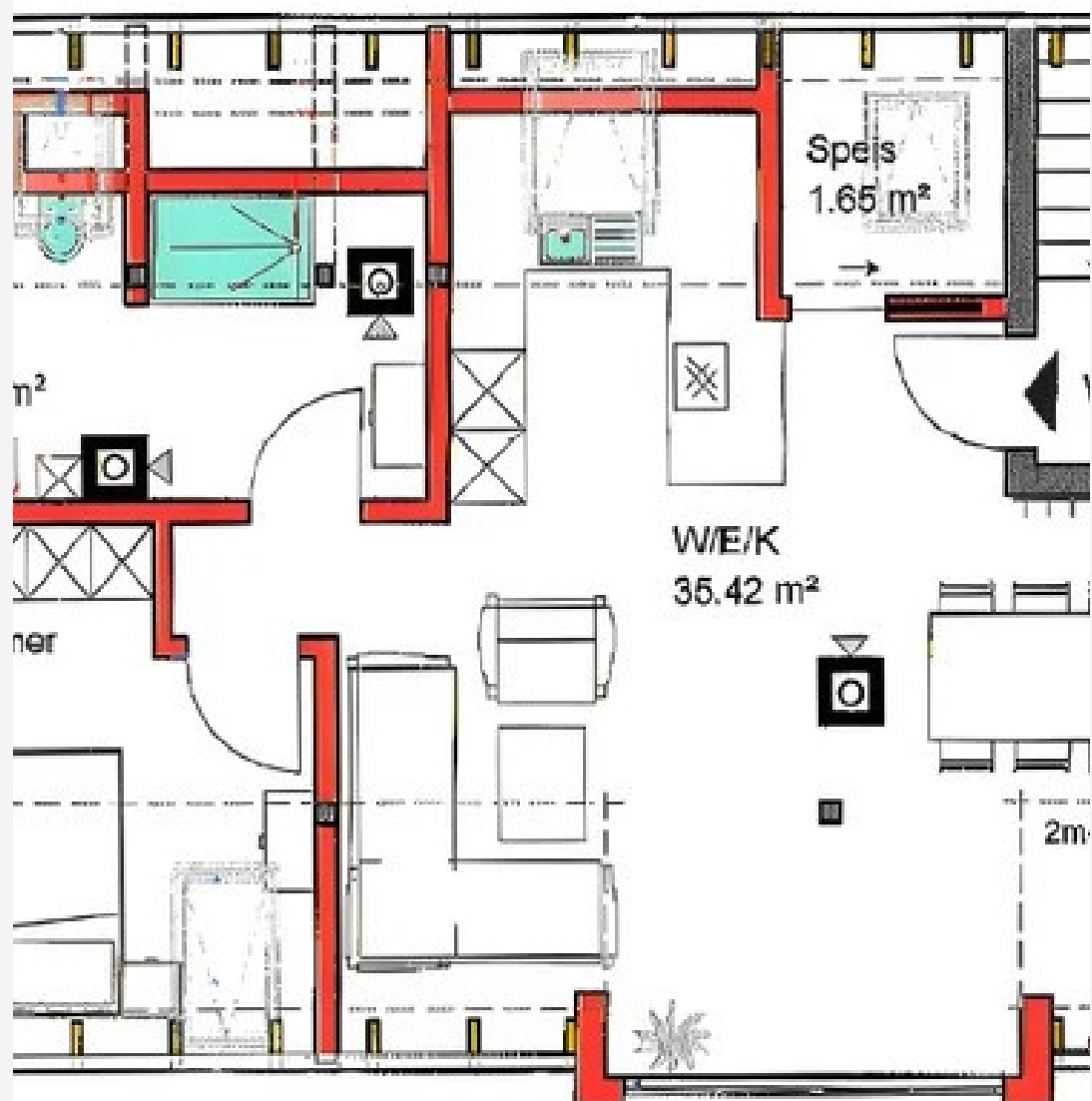


HIGHLIGHTS

- 2 Zimmer auf ca. 60 m² Wohnfläche
- Modernisierter Neubau 2024
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Praktische Speisekammer/Abstellraum
- Fußbodenheizung für angenehmen Komfort
- Hochwertige Böden: Parkett, Fliesen, Klickvinyl
- Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Freie Nutzung, sofort verfügbar
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- 1 Stellplatz inklusive
- Energieeffiziente Technik und nachhaltige Planung
- Ruhige und zentrale Lage in Allersberg
- Nah an Natur, Rothsee und exzellenter Infrastruktur



3D-Ansicht von N



GEPFLEGT UND GRÜN

Diese exklusive Dachgeschosswohnung besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihr gepflegtes Umfeld und die naturnahe Lage. Umgeben von grünen Oasen bietet das Objekt eine harmonische Kombination aus Ruhe und Komfort. Hier können Sie entspannen und gleichzeitig die Vorzüge einer zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur genießen. Ein Zuhause, das Erholung und Lebensqualität perfekt vereint!



WOHNERLEBNIS

Diese Dachgeschosswohnung bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Durch die offene Raumgestaltung und lichtdurchfluteten Zimmer entsteht eine einladende Atmosphäre, die Ihnen das Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Die moderne Ausstattung, kombiniert mit funktionalen Details wie Fußbodenheizung, einer offenen Küche und einem stilvollen Badezimmer, sorgt für höchsten Komfort. Die ruhige Lage inmitten einer grünen Umgebung und die hervorragende Anbindung an die Stadt machen dieses Zuhause perfekt für alle, die eine Balance zwischen Ruhe und urbanem Leben suchen.

A photograph of a room under construction. The ceiling is made of exposed wooden beams, and the walls are also made of wood. There are large windows on the left side, looking out onto a city street. The floor is covered with construction materials, including wooden planks and a large piece of white insulation. The text "IM AUSBAU" is overlaid in the center in a white, serif font.

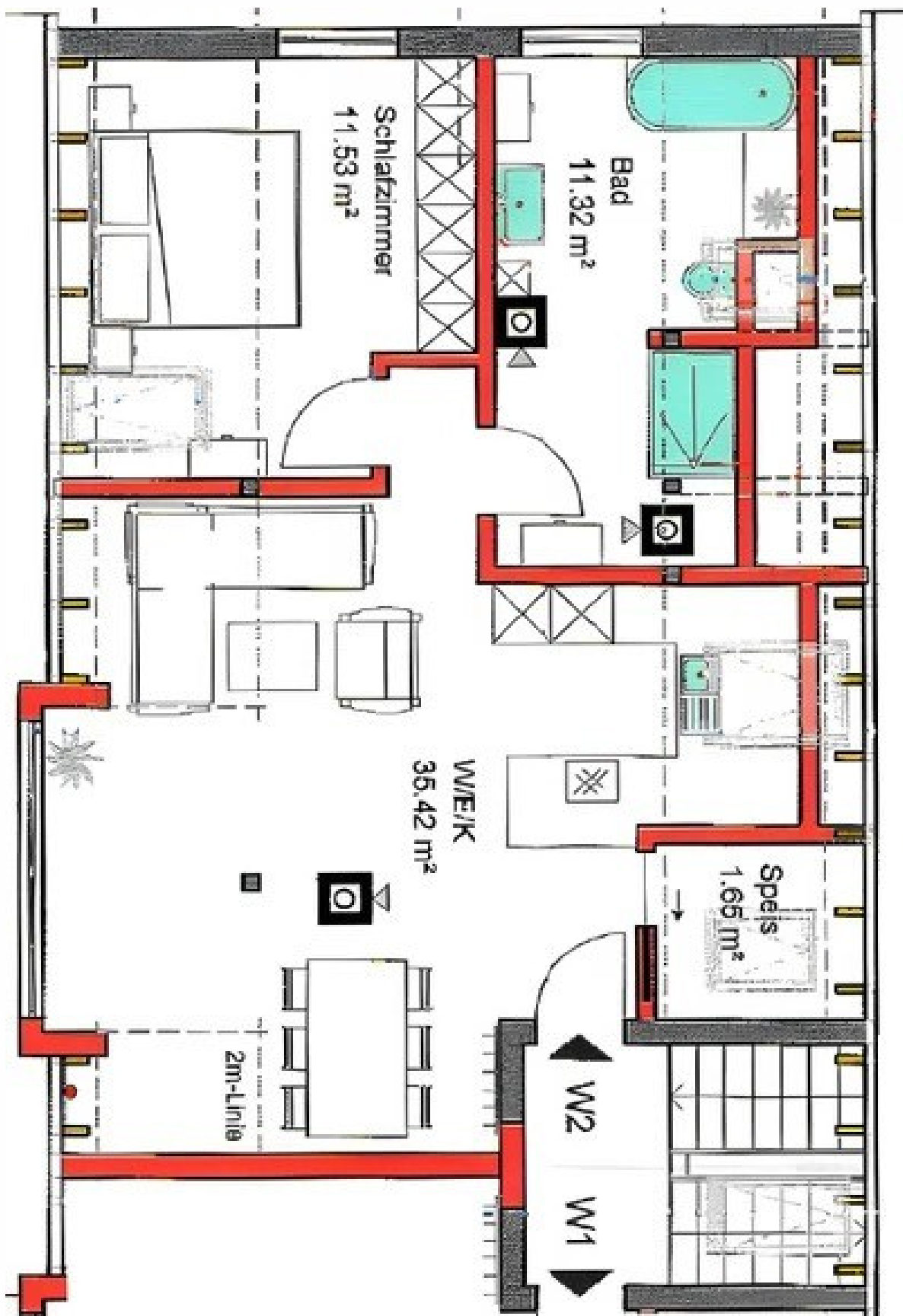
IM AUSBAU



STELLPLÄTZE

Zum Angebot gehört ein eigener Stellplatz, der sich direkt am Gebäude befindet. So haben Sie jederzeit schnellen und unkomplizierten Zugang zu Ihrem Fahrzeug. Der Stellplatz bietet nicht nur praktischen Komfort, sondern auch Sicherheit, da er in unmittelbarer Nähe zur Wohnung liegt. In einer zentralen Lage wie Allersberg ist dies ein großer Vorteil – gerade in einer Gegend mit hoher Nachfrage nach Parkmöglichkeiten. Ideal für Pendler und Autofahrer, die Wert auf ein stressfreies Parken legen!

GRUNDRISS



DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage in Allersberg, einer Gemeinde, die für ihre ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen bekannt ist. Mit der exzellenten Anbindung an die Autobahn A9 und die S-Bahn Nürnberg erreichen Sie schnell und unkompliziert die Städte Nürnberg und Ingolstadt, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten. Das lebendige Ortszentrum, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt. Zudem bieten zahlreiche Veranstaltungen das ganze Jahr über eine bereichernde kulturelle Abwechslung.

Die Umgebung der Wohnung lädt zur Erholung ein: Idyllische Wälder, die Schwarzachwiesen und der nahe Rothsee bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Entspannen. Die Natur rund um Allersberg gehört zu einem der schönsten Landstriche in der Region und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Die perfekte Lage für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten – urbanen Komfort und die Ruhe der Natur!



BESICHTIGUNGEN

Sie sind herzlich eingeladen, sich für eine Hausbesichtigung mit umfassender Beratung zu melden.

Die Besichtigung bietet die Gelegenheit, die architektonischen Highlights, die Raumgestaltung und die hochwertigen Einbauten zu erkunden. Unser kompetentes Team steht Ihnen während der Besichtigung zur Verfügung, um detaillierte Informationen zu geben und individuelle Fragen zu beantworten.

Diese Gelegenheit ermöglicht es potenziellen Käufern, die einzigartigen Vorzüge des Hauses aus erster Hand zu erleben und sich umfassend beraten zu lassen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihre Immobilie in professionellen Händen

Schon beim ersten Kontakt, dem Lesen der Anzeige, möchte sich der Interessent angesprochen fühlen. Schöne Exposés mit individuellen Texten und emotionalen Fotos wecken das Interesse und lassen die Immobilie aus der Masse herausstechen. Hierfür gehen wir die extra Meile, um Ihre Immobilie bestmöglich zu präsentieren.

Wenn auch Sie hochwertige Fotos, Videos und Exposés Ihrer Immobilie haben möchten, sprechen Sie uns gerne an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Immopoint-Bayern GmbH

Immopoint
Bayern GmbH
Hauptstraße 6 in 92348 Berg bei Neumarkt

Hinweise

Das Exposé

Bei Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler, bitten wir zu entschuldigen.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich und eine Haftung ist ausgeschlossen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Provision

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

Die von Musterimmobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

Impressum

Geschäftsinhaberin

Frau Katharina Schermer
Hauptstraße 6,
92348 Berg bei Neumarkt in
der Oberpfalz

09189 4142510
info@immopoint-bayern.de



