



GROSSZÜGIGE KFW 55 DOPPELHAUSHÄLFTE MIT BAUGENEHMIGUNG - BAUSTART SOFORT - INKL. 465 m² GRUNDSTÜCK

Objekt: 25029 • 91350 Gremsdorf
675.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	25029
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Siedlerweg
Hausnummer	17
PLZ	91350
Ort	Gremsdorf
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 465 m ²
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Unterkellert	Nein
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gäste WC	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Bauweise	Massiv
Baujahr	2025
Zustand	projektiert
Energieausweis	Bedarfsausweis



Endenergiebedarf	37 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.07.2023
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	675.000,00 €
Provisionsfrei	Ja



Beschreibung

DIREKT VOM BAUTRÄGER – PROVISIONSFREI – HOCHWERTIGE UND BEZUGSFERTIGE AUSFÜHRUNG

Preis pro Doppelhaushälfte: € 675.000,- inkl. ca. 465 m² Grundstück und 2 PKW-Stellplätzen, Terrasse und Fußweg.

Beide Einheiten gesamt: € 1.340.000,-

In Gremsdorf entstehen zwei komfortable Doppelhaushälften im Toskana-Stil in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen und energiesparender KfW-55-Ausführung. Entsprechende KfW-55-Fördermittel können – je nach persönlicher Voraussetzung und aktueller Förderlage – beantragt werden.

Optional kann anstelle der zwei Stellplätze eine massive Fertigteilgarage mit Zufahrt und E-Anschlüssen errichtet werden (Aufpreis € 17.250,-).

Die moderne Architektur mit großzügigen Fensterflächen sorgt für helle, freundliche Räume. Der offene Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, ergänzt durch gut geschnittene Rückzugsräume.

Raumangebot je Einheit:

Wohn-/Esszimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, separater Abstellraum sowie Terrasse. Die Häuser sind nicht unterkellert.

Die Ausführung erfolgt bezugsfertig inklusive aller Malerarbeiten, Bodenbeläge, Fliesen- und Sanitärarbeiten in Bad und Gäste-WC sowie fertiger Terrasse. Im Kaufpreis enthalten sind zudem der gepflasterte Fußweg von der Straße zum Haus sowie sämtliche Erdarbeiten, Baunebenkosten und Planungskosten. Das Grundstück ist bereits von drei Seiten durch gewachsene Gehölze eingefriedet und bietet angenehme Privatsphäre. Energieausweis nach Fertigstellung.

Der Gesamtpreis ist transparent kalkuliert – ohne versteckte Zusatzkosten. Eine gültige Baugenehmigung liegt vor, der Baustart ist sofort möglich. Fertigstellung ca. 12 Monate nach Kaufvertragsbeurkundung. Kaufpreiszahlung in Raten gemäß MaBV.

Eine hochwertige Neubauimmobilie mit klar kalkulierbarer Investition – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.



Lage

Gremsdorf verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen Höchststadt, Adelsdorf, Forchheim, Herzogenaurach und Erlangen und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 (Frankfurt–Nürnberg). Dadurch erreichen Sie die Metropolregion Nürnberg in kurzer Zeit – ideal für Berufspendler.

Vor Ort finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten und sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Das Grundstück liegt an einer Stichstraße und wird nur von Anwohnern befahren. Sicher für spielende Kinder.

Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Die umliegende Natur mit Wiesen, Feldern und Radwegen lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Vereine und Sportangebote sorgen für ein aktives Gemeindeleben – eine Umgebung, in der sich Familien ebenso wohlfühlen wie Ruhesuchende.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause in Gremsdorf. Diese Doppelhaushälften wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und vereinen Wohnkomfort, Qualität und Lage zu einem stimmigen Gesamtbild. Hier entsteht nicht nur ein Haus, sondern ein Ort zum Ankommen, Aufwachsen und Wohlfühlen.

Sollten Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben wollen, übernehmen wir auf Wunsch gerne die professionelle Vermietung in Ihrem Auftrag und sorgen für eine nachhaltige Betreuung Ihrer Investition.

Ausstattung Beschreibung

Die Ausführung erfolgt bezugsfertig und umfasst sämtliche Malerarbeiten, alle Bodenbeläge, sämtliche Fliesen- und Sanitärarbeiten in Bad und Gäste-WC, die fertig hergestellte Terrasse, den gepflasterten Fußweg vom Stellplatz zum Haus sowie sämtliche Erdarbeiten inklusive Erschließungskosten. Der endgültige Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt.

Der Kaufpreis versteht sich als vollständig bezugsfertiger Gesamtpreis inklusive aller Baunebenkosten. Es entstehen keine versteckten Zusatzkosten. Bei Angebotsvergleichen empfiehlt sich eine genaue Prüfung der Leistungsbeschreibung, da viele Projekte lediglich als „schlüsselfertig“ angeboten werden und Grundstücks-, Erd- oder Nebenkosten zusätzlich anfallen.



Ausstattung und Bauqualität

Massive Bauweise gemäß GEG und KfW-55-Standard, Dach „Frankfurter Pfanne“, energiesparende Wärmepumpenheizung, dreifach verglaste Wärmeschutzfenster (überwiegend bodentief) mit elektrischen Außenrollläden, Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Tageslichtbad halbhoch gefliest mit Badewanne und bodengleicher Dusche, Gäste-WC, hochwertige Vinylböden sowie Fliesen in Bad, WC und HWR. Böden und Innentüren in hellen Farbtönen. Echtholztreppe (Buche oder Esche).

CAT-Internetverkabelung in ausgewählten Wohnräumen, SAT-Anschluss, Gegensprechanlage, Rauchmelder in allen Wohnräumen. Fensterbänke außen Aluminium, innen Granit. Gartenbewässerungsanschluss, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Vorbereitung für Wallbox in der Garage sowie für eine PV-Anlage. Es werden ausschließlich Markenprodukte verbaut.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: abgeschlossene Küche, Speisekammer/Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, großzügiger Wohn- und Essbereich, Flur, Terrasse ca. 3,50 m x 5,00 m.

Obergeschoss: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, zwei Kinderzimmer.

Sonstige Angaben

Alle Objektangaben stammen vom Bauträger. Eine eigenständige Überprüfung durch den Makler erfolgte nicht. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher keine Gewähr übernommen. Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind – außer bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten – ausgeschlossen.

Vertragsgrundlage

Der Erwerb erfolgt direkt vom Bauträger auf Basis eines Bauträgervertrages mit 5 Jahren Gewährleistung. Der Kauf ist provisionsfrei.

Im Kaufpreis enthalten



Haus, Grundstück, Stellplätze, sämtliche Erdarbeiten, Erschließungskosten, Kosten der Baugenehmigung, Bodengutachten, Architektenleistungen, Baupläne, Haustüre, Briefkasten sowie alle Baunebenkosten (u. a. Kran, Baustelleneinrichtung, Bau-WC, Baustrom, Bauwasser, Erdaushub).

Vorarbeiten für den Garten (verdichtet und plan gezogen) sind ebenfalls enthalten.

Bezugsfertige Ausführung

Die Übergabe erfolgt bezugsfertig inklusive aller Malerarbeiten, Bodenbeläge, Fliesen- und Sanitärarbeiten in Bad und Gäste-WC sowie fertiger Terrasse. Der Gesamtpreis beinhaltet sämtliche Baunebenkosten – ohne versteckte Zusatzkosten. Im Gegensatz zu vielen „schlüsselfertigen“ Angeboten oder Varianten mit Eigenleistungen können Sie hier nach Fertigstellung direkt einziehen.

Nicht enthalten

Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten ca. 1,5 - 2,0 %), Gartenzaun sowie die gärtnerische Anlage des Gartens. Die im Exposé dargestellte Garage ist optional und aufpreispflichtig (17.250,00 €).

Energieausweis

Der endgültige Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt. Die im Exposé genannten Werte dienen lediglich als Vergleichsangaben und sind nicht verbindlich.

Beide Doppelhaushälften können auch gemeinsam erworben werden.



Impressionen



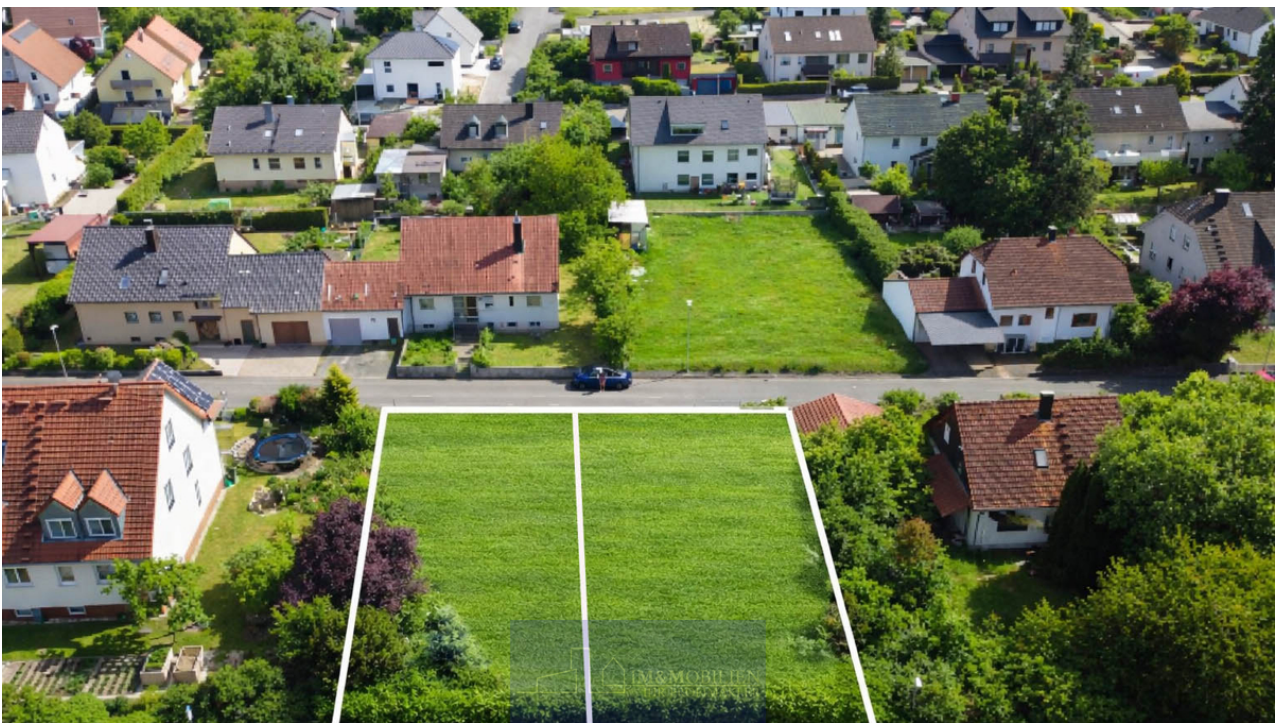
Moderne Doppelhaushälften mit gepflegtem Garten



Bild 3



Grüne Wiese in einer Vorstadtsiedlung



Grüner Mittelpunkt im Vorort komplett - Kopie



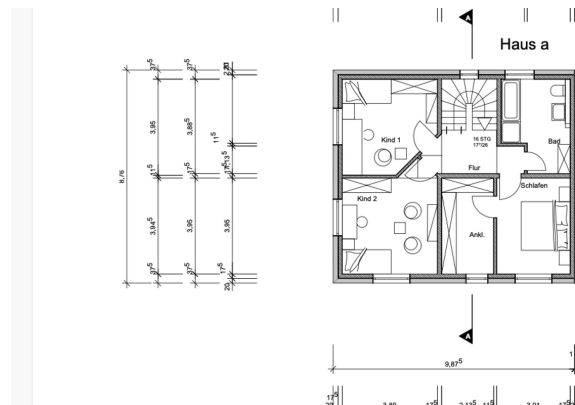
Grünes Grundstück in Vorstadtidylle



Grünes Grundstück zwischen Wohnhäusern



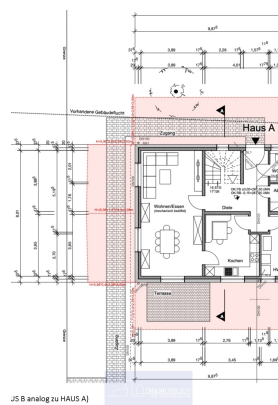
Grundriss EG



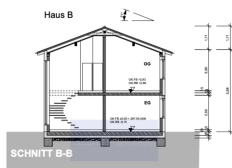
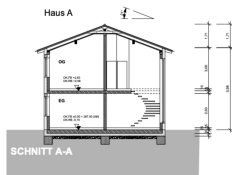
GRUNDRISS Haus A_OG



Grundriss OG

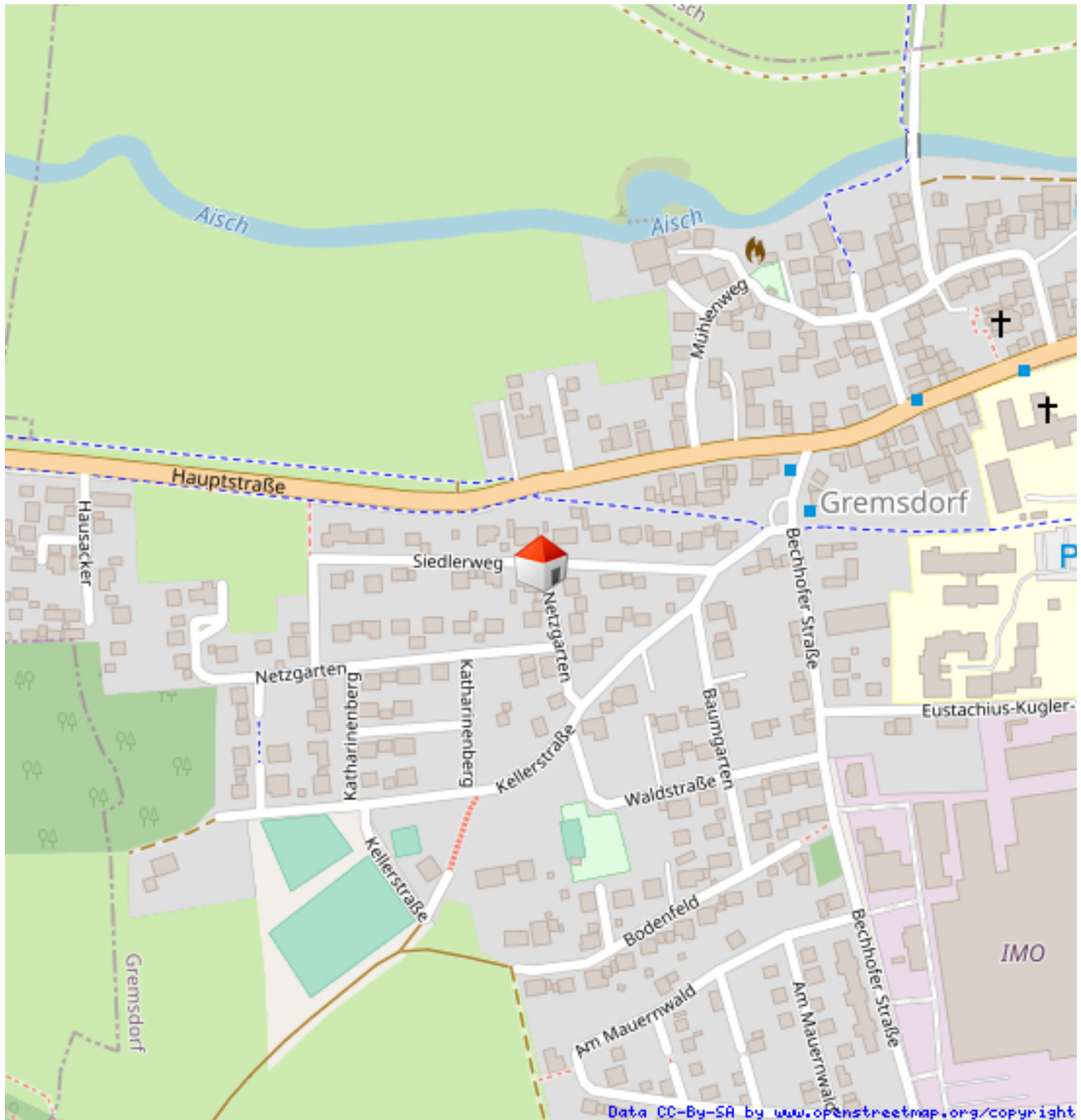


Grundriss Haus A_EG



Schnitt

Lageplan



Lageplan



Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Schrauber
M&M Immobilien Heroldsbach
Fürstbergstraße 13
91336 Heroldsbach

Telefon: +49 9190 995 64 60

Fax: +49 9190 995 64 61

Mobil: +49 151 219 503 49

E-Mail: anfrage@mm-swi.de

Web: www.mm-swi.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht vollumfänglich selbst ermitteln können, sondern diese größtenteils vom Eigentümer/Auftraggeber bzw. Verkäufer oder Vermieter zur Verfügung gestellt bekommen haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr für die Vollständigkeit und keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Wir haben selbst kein Aufmaß hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche sowie zur Grundstücksfläche genommen. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Die Weitergabe des Exposé ausschließlich an Ihren Finanzierungspartner (Bank, Sparkasse, Vermittler) ist genehmigt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf dieser Immobilie ist nicht ausgeschlossen.