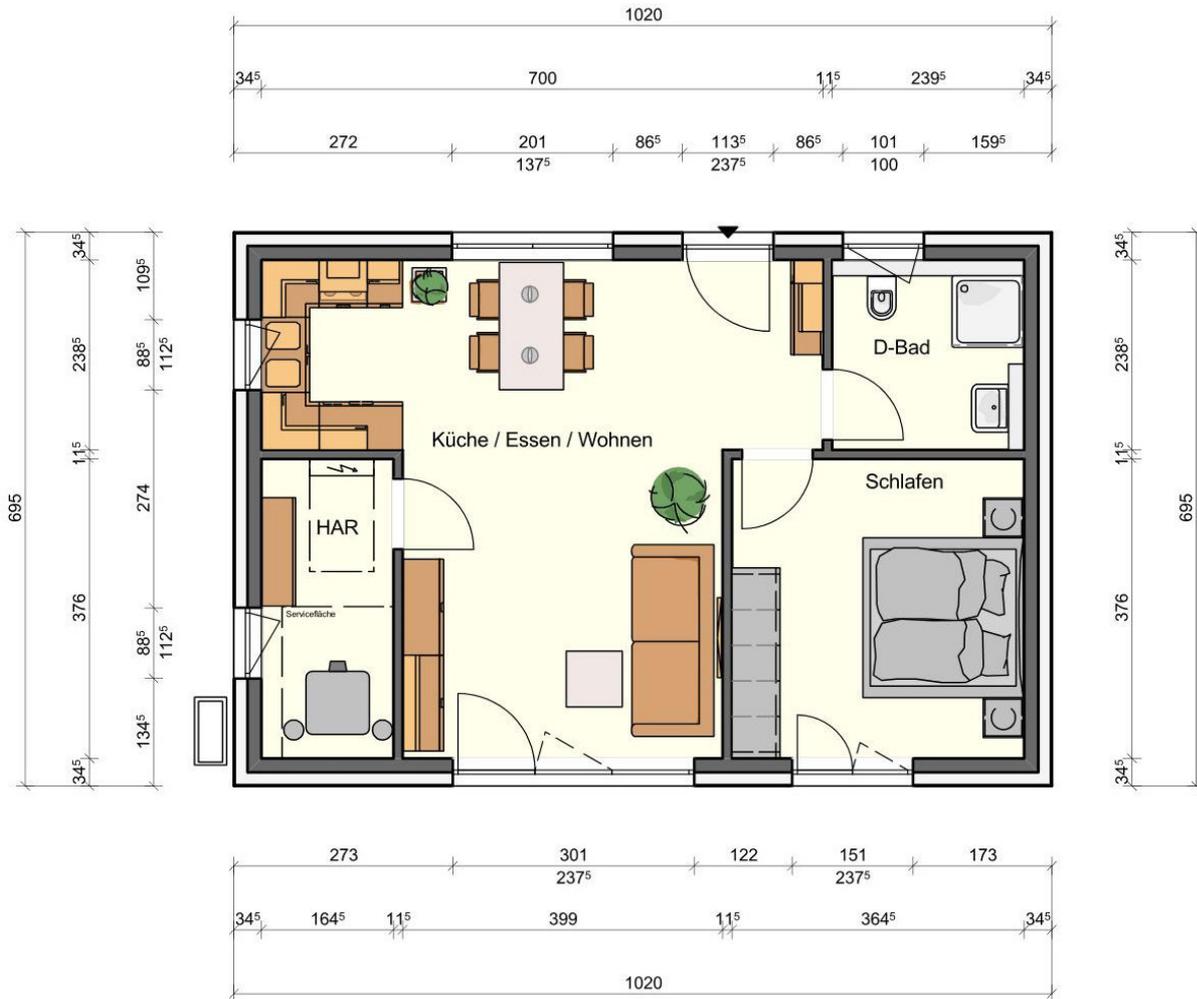


**WohnKonzeptHaus 57: Mini Bungalow mit 57 m<sup>2</sup>**

Walmdach 25°/38°, Grundfläche ca. 57,76 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 56,83 m<sup>2</sup>,  
Geschosse 1, Zimmer 2





**Räume (Wohnflächenangaben gem. WoFIV)**

Hausanschlussraum	6,02 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,57 m <sup>2</sup>
Küchen / Essen / Wohnen	31,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,48 m <sup>2</sup>

# WohnKonzeptHaus: Badobjekte und Innenausstattung

Alle WohnKonzeptHäuser sind individuell konzipierte Häuser. Sie sind ausgestattet mit hochwertigen, bewährten Materialien und Produkten von Markenherstellern.



## **Waschtisch 45/65 cm**

Ideal Standard Eurovit Plus\* mit Halbsäule in weiß, hergestellt aus Sanitärporzellan, Röhrengeruchsverschluss.\*



## **Fenster**

in Kunststoff, weiß, 7-Kammer Mitteldichtungsprofil, 88 mm Bautiefe. Mit Stahlverstärkung, 3 witterungsbeständigen Dichtungsebenen und 3-Scheiben-Wärmeschutzglas.\*



## **WC**

Spülrandloser Wand-Tiefspüler Keramag Comfort Rimless. Sitz mit Absenkautomatik, weiß. Im Vollbad mit Schamwand.\*



## **Innentüren**

Einlage als Röhrenspanstreifen, mit pflegeleichter CPL-Beschichtung, mit Drückergarnitur.\*



## **Wellnesspaket**

Duschelement 120 x 90 cm, mit Acryloberfläche.\* Idealrain Duschesystem Cube, mit 20 x 20 cm Kopfbrause.



## **Eingangstürelement**

Gütegeprüftes Profil mit 5-Kammersystem für optimale Wärmedämmung.\*

(\* oder vergleichbar)

# WohnKonzeptHaus: Technik und Außenhaut

WohnKonzeptHäuser werden nach neuestem Stand der Technik mit einer Luft / Wasser Wärmepumpe sowie einer wirksamen Wärmedämmung hergestellt. Die 3-fach Verglasung der Fenster mit Rollläden schützen auch nachts vor Wärmeverlust. Die feuchtegeregelt Lüftungsanlage sorgt für gleichbleibend angenehmes Raumklima.



## Dachsteine

Braas Harzer Big  
in Star Matt Qualität.\*



## Wärmepumpe

Luft / Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Brauchwasser. Die Brauchwasserversorgung erfolgt komfortabel in dem ca. 300 Liter großen HybridCube-Wärmespeicher.\*



## Außenputz

Weißer Edelstrukturputz auf Silikonbasis.\*



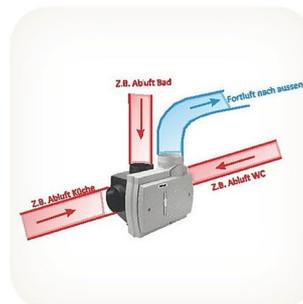
## Rollläden

Kunststoffpanzer, grau, elektrisch betrieben.\*



## Wände

aus Wienerberger Hochlochziegeln.\*



## Abluft- / Zuluftelement

Feuchtegeregelt Zuluftelemente – wartungsfrei und geprüft nach DIN 20140 Teil 2 und 10.\*

(\* oder vergleichbar)

Ihr Immobilienkauf erfolgt nach MaBV:

**Bei uns als Bauträger kaufen Sie – provisionsfrei – Ihr massiv gebautes Neubau-Einfamilienhaus als Einheit mit dem dazugehörigen Grundstück.**



## Wohnen und Leben in der Metropolregion Nürnberg mit direkter Zuganbindung an den Hauptbahnhof Nürnberg im Halbstundentakt

📍 91230 Happurg, See Ziegelhütten 10 Parzelle 27

✓ provisionsfrei, Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz, rollstuhlgerecht, seniorengerechtes Wohnen, Zentralheizung

**377.598 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**2**

Zimmer

**397 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfl. (ca.)

### Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Bungalow
Kaufpreis	377.598 €
Wohnfläche	ca. 57,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfl.	ca. 397,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Bezug	2021
Käuferprovision	provisionsfrei

### Anbieter



Dieter Vetter

Vilsanger 23

92245 Küssmetersbruck

### Ansprechpartner



Herr Dieter Vetter

Telefon: 09621/9640993

## Preise & Kosten

Kaufpreis 377.598 €

Käuferprovision ✓ provisionsfrei

## Immobilie

Das Haus

Bungalow

1 Geschoss

Baujahr: 2020

✓ Zustand: Erstbezug, gehoben, Neubau

✓ nicht unterkellert, Dachboden

✓ Garten, Terrasse

frei

Bezug: 2021

✓ 3 Stellplätze: Carport, Garage, Stellplatz

✓ Bad mit Dusche und Fenster

✓ offene Küche

✓ Böden: Estrich, Fliesenboden, Laminat

✓ Kunststofffenster

✓ Anschlüsse: EDV-Verkabelung, DSL-Anschluss, ISDN-Anschluss,  
Kabelanschluss

✓ rollstuhlgerecht, seniorengerechtes Wohnen

✓ kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

✓ Ausblick: Fernblick

Energie / Versorgung                      Energieausweis                      für diesen Gebäudetyp nicht  
notwendig

- ✓ Haustyp: Massivhaus
- ✓ Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Zentralheizung
- ✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Objektbeschreibung                      Um Interessierte aus dem Landkreis Nürnberg anzusprechen haben wir  
im Inserat den Standort des Baugebietes angepasst. Das Baugebiet  
befindet sich gegenüber der Straße Ziegelhütten 10 in 92268 Etzelwang.

Nutzen Sie die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur mit  
Vollversorgung. Verzichten Sie dabei aber nicht auf die Nähe zur Natur  
und auf Immobilienpreise einer ländlich geprägten Region.

Im neuen, mit modernen Haustypen, ökologisch und umweltgerechten  
Baugebiet Ludwigshöhe in Neukirchen entstehen in direkter Nähe zum  
Bahnhof (fußläufig 500 Meter) 19 Einfamilienhäuser und 2  
Mehrgenerationshäuser.

Ein Exposé mit Darstellung der Objekte im Innenbereich, der Darstellung  
der Technik und der Außenhaut, sowie eine  
Bauleistungskurzbeschreibung finden Sie im Reiter Dokumente als PDF-  
Datei.

Ausstattung                                      Was bedeutet der Immobilienkauf bei der WohnKonzeptBau GmbH:  
Sie kaufen Ihre Immobilie provisionsfrei, direkt vom Bauträger.  
Das bedeutet, dass Sie das Neubau-Einfamilienhaus als Einheit mit dem  
dazugehörigen Grundstück bezugsfertig erwerben.

Was bedeutet bezugsfertig bei dem Erwerb von WohnKonzeptBau-  
Häusern:

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben. Zusätzlich im Kaufpreis  
enthalten sind die kompletten Außenanlagen, die Terrasse, die Garage,  
der Carport, der Stellplatz, der Zaun und alle Vermessungsgebühren und  
Anschlussgebühren.

Bei Interesse, und falls von Ihnen gewünscht, senden wir Ihnen die  
komplette Bauleistungsbeschreibung und eine Liste der möglichen  
Eigenleistungen mit Angabe der Kostenreduzierung (Gutschriften), bei

Ausführung des jeweiligen Gewerkes in Eigenleistung, zu. Ebenfalls erhalten Sie eine Liste der möglichen Sonderausstattung mit Angabe der jeweiligen Zusatzkosten für die Beauftragung des jeweiligen Sonderwunsches.

## Rechtliches

Die Wohnfläche ist nach DIN 277 berechnet. Die Abbildungen stellen Varianten des Haustyps und der Ausstattungen dar. Diese zusätzlichen Leistungen sind im Grundpreis nicht enthalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation; als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Leistungsumfang der angebotenen Produkte wird durch die mit dem Anbieter geschlossenen Verträge sowie dessen Bauleistungsbeschreibung und nicht durch diesen Exposé bestimmt. Die Haftung für die Richtigkeit der Exposé-Angaben ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

## Lagebeschreibung

In nur 5 Gehminuten ist der Bahnhof Neukirchen, an dem jeder Zug hält, erreicht. Der Regionalzug fährt in nur 32 Minuten stündlich direkt zum Hauptbahnhof Nürnberg. Für Pendler besteht in den Morgen- und Abendstunden nahezu  $\frac{1}{2}$  stündlich, teilweise alle 20 Min. eine Bahnverbindung nach Nürnberg/Hbf. bzw. abends nach Neukirchen.

Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat am 29.6. angekündigt, dass der Planungsauftrag für die Elektrifizierung der Bahnstrecke „Nürnberg - Neukirchen“ für 2021 beabsichtigt ist. Durch die Elektrifizierung werden die Schallimmissionen entlang der Bahnstrecke erheblich reduziert.

Das Baugebiet Ludwigshöhe in der Gemeinde Etzelwang grenzt direkt an Neukirchen an.

In der Gemeinde Neukirchen sind ein Kindergarten und eine Grundschule, zwei Allgemeinarztpraxen, zwei Zahnarztpraxen, eine Apotheke, Physiotherapeuten, ein Seniorenheim, zwei Bäckereien, zwei Metzgereien, Elektriker, eine Gärtnerei, ein Schreibwarenladen mit Zeitschriften, und in unmittelbarer Nähe zum neuen Baugebiet ein neu errichteter Netto Markendiscounthaus. Eine Gemeindebücherei ist ebenso vorhanden. In Etzelwang besteht ein Kinderhaus (Kindergarten und Krippe). Weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten per Bahn in Sulzbach-Rosenberg erreichbar.

Zu den Bundesstraßen B 14 und B 85 sind es nur wenige Kilometer.

Freizeit: In Etzelwang runden ein Freibad und ein Schilift neben den Kletter-, Wander- und Biking-Möglichkeiten das Freizeitangebot ab. Diverse Sportvereine, Fußball, Tennis, Tischtennis, Kegeln, sind mit ihren Angeboten aktiv.

# Alle Bilder



WKH 57 Ausstattungsvariante



WKH 57 Ausstattungsvariante



Grundriss

Flächenberechnung nach WoFIV		Projekt: Bungalow WKH 57		Bauort: Wohngebiet Etzelwang 02268 Etzelwang Zugbrücke offen westlicher StraÙe 10 für alle Parteien	
<b>Erdgeschoss</b>			<b>Wohnfläche [m²]</b>		<b>66,8331</b>
D-Bad	L '8 [m]	Faktor Grundl. 1,00 x 1,00	Netto- Grundl. 5,7121	Faktor Wohlf. 1,00	anrechen- bare Wohnfläche 5,7121
F1	2,3857 x 2,395		5,7121		5,7121
HWR	L '8 [m]	Faktor Grundl. 1,00 x 1,00	Netto- Grundl. 6,1852	Faktor Wohlf. 1,00	anrechen- bare Wohnfläche 6,1852
F1	1,6457 x 3,790		6,1852		6,1852
Küche / Essen / Wohnen	L '8 [m]	Faktor Grundl. 1,00 x 1,00	Netto- Grundl. 1,7602 x 3,385	Faktor Wohlf. 1,00	anrechen- bare Wohnfläche 5,957
F1	1,7602 x 3,385		4,1975		4,1975
F2	2,3857 x 2,395		24,9174		24,9174
F3	2,3857 x 2,550		2,8612		2,8612
			<b>32,1862</b>		<b>32,1862</b>
Schlafen	L '8 [m]	Faktor Grundl. 1,00 x 1,00	Netto- Grundl. 3,6413 x 3,790	Faktor Wohlf. 1,00	anrechen- bare Wohnfläche 13,71
F1	3,6413 x 3,790		13,7929		13,7929
			<b>13,7929</b>		<b>13,7929</b>
			<b>1,50km Putzabzug [m²]</b>		<b>-0,2222</b>
			<b>1,50km Putzabzug [m²]</b>		<b>13,4836</b>
<b>Zusammenfassung</b>			<b>Nettogrußfläche [m²]</b>		<b>Wohnfläche [m²]</b>
D-Bad				5,71	5,71
HWR				6,19	6,19
Küche / Essen / Wohnen				32,19	32,19
Schlafen				13,71	13,48
<b>Summe Erdgeschoss:</b>			<b>57,76</b>		<b>56,83</b>
<b>Gesamt-Summe:</b>			<b>57,76</b>		<b>56,83</b>

Wohnflächenberechnung



Baugebiet Etzelwang, Blick nach Westen



Baugebiet Etzelwang, Blick nach Norden



naturawall Neukirchen



naturawall Garten



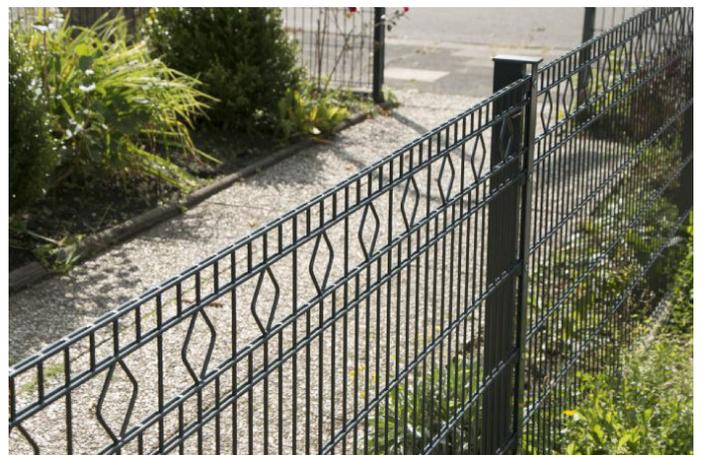
naturawall Gartengestaltung



Premium-Einzelgarage



Zaun Modell Innsbruck



Zaun Modell Barcelona



Zaun Modell Michl

© AOS Stahl GmbH & Co. KG



Hauszugang



Stellplatz



Terrassenplatte



Terrassenplatte alternativ



Darstellung Baugebiet mit Biotop