



# Eigentumswohnung (Nr.10) zu verkaufen

SCHROBENHAUSENERSTR.13, 85302 GEROLSBACH

Sonnleiten Wohnbau GmbH | 0172 9408116 | Franz Xaver Maurer

## Das Objekt

Wohnfläche gesamt: 69,53 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bad: 6,32 m<sup>2</sup>

Wohnbereich: 31,17m<sup>2</sup>

Schlafen: 15,65m<sup>2</sup>

Diele: 4,50m<sup>2</sup>

AB: 4,06m<sup>2</sup>

Balkon: 7,83m<sup>2</sup>

Preis m<sup>2</sup>: 4950.-€

Verkaufspreis: 344173,50.-€

## Objektbeschreibung

\*Wir bauen für Sie seit über 30 Jahren.\*

Zum Verkauf steht eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit 69,53 m<sup>2</sup> inklusive Balkon.

Bezugsfertig ist diese modern geschnittene Immobilie im Dezember 2023.

Baubeginn war im Frühjahr 2022.

Ihre Wünsche bezüglich Bodenbelägen und/ oder Sanitäranlagen werden von uns sehr gerne umgesetzt.

Wussten Sie, dass wir heute schon an morgen denken?

Denn unsere Umwelt liegt uns am Herzen! Deshalb setzen wir auf eigene Fernwärme. Unsere hochmoderne Hackschnitzelheizung wird nur mit Holz einheimischer Waldbauern befeuert. Wir achten auf kürzeste Transportwege, um unsere Umwelt zu schützen und unseren Beitrag für ein gesundes und nachhaltiges Klima zu leisten. Also gut fürs Klima und gut für Ihren Geldbeutel.

In unsicheren Zeiten wie diesen, können wir Ihnen eine günstige und nachhaltige Wärmeversorgung garantieren!

Das Mehrfamilienhaus wurde in hochwertiger Ziegelbauweise (KfW 55) gebaut.

Sämtliche Erschließungskosten inkl. Glasfaseranschluss, Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Steckdose für E-Auto für jeden TG-Stellplatz sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die ständige Bauüberwachung und Begleitung eines Architekten, Energieberaters, Statikern und Brandschutzbeauftragten sind selbstverständlich gegeben.

Ruhige Wohngegend mit einem neuen Spielplatz zwei Straßen weiter und einem Spielplatz auf derselben Flur.

## Unsere Ausstattung:

- Bad mit Fenster, Dusche oder Wanne
- offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer/ Kinderzimmer / Büro
- Speisekammer / Abstellraum
- Terrasse mit eigenem Garten (welcher per Sondernutzungsrecht und ohne extra Kosten dem Käufer überschrieben wird)
- Böden: Fliesenboden, Parkettboden je nach Wunsch
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- dezentrale Lüftung
- Gegensprechanlage mit Stummschaltung
- Beleuchtungsanlage mit Bewegungsmelder im Treppenhaus
- Aufzug rollstuhlgerecht
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgarage

## Tiefgarage, Stellplätze und Garagen

TG-Platz: 22.000,- €

Stellplatz: 8.500,- €

Außengarage: 24.000,- €

Außengarage mit Dachstuhl: 29.000,- €

## Unser Service für Sie:

Zudem bieten wir Ihnen exklusiv, für die nächsten zwei Jahre, einen rundum-sorglos Service. Auf Wunsch kümmern wir uns zwei Jahre lang, um die Vermietung und alle zugehörigen Themen. Damit Sie sich auf die wichtigen Dinge im Leben fokussieren können.-

## Impressionen:



Sonnleiten Wohnbau GmbH  
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in Gerolsbach - Schrobenshauser Straße