BRUNNER Immobilien
Kompetenz für Ihr Zuhause

Ready for life

Topmoderne Neubau Doppelhaushälfte in Marloffstein

Lage:	**91080 Marloffstein, Friedhofweg 1**
Grundstück:	**ca. 200 m²**
Baujahr:	**Baubeginn 2026 – Fertigstellung voraussichtlich viertes Quartal 2027**
Bezug:	**Bis Ende 2027**
Kaufpreis:	**ab € 770.000,00**
Wohnfläche:	**ca. 166,05 m²**

Lagebeschreibung:

Der auf der Höhe gelegene, aussichtsreiche Ort Marloffstein ist ein beliebter Wohnort in unmittelbarer Nähe zu Erlangen.

Hier lässt sich eine angenehme naturnahe Atmosphäre genießen und dennoch profitiert man gleichermaßen von allen Vorzügen der nahen Stadt.

Diese projektierten, modernen Doppelhaushälften befindet sich im Herzen von Marloffstein. Dennoch ist man in nur wenigen Schritten in der umliegenden Flur, somit steht einem entspannten Spaziergang oder auch der morgendlichen Joggingrunde nichts im Weg.

Marloffstein verfügt über Kindergarten und Grundschule. Zahlreiche weiterführende Schulen bieten sich im nahe gelegenen Uttenreuther Schulzentrum oder in Erlangen an.

Bauweise & Ausstattung:

Was macht die Qualität eines Hauses aus? Zunächst einmal eine Planung, die den Ansprüchen der modernen Familie von heute entspricht. Dann die Ausgestaltung, bei der die Summe durchdachter Details ein perfektes Ganzes ergibt. Das zeigt sich an „Äußerlichkeiten“, wie der Farb- und Materialwahl der Fassade, der Fenster und geht ganz in die Tiefe: eine energieeffiziente Haustechnik, Einbau bewährter Marken bei der Elektro- und Sanitärausstattung und Verwendung hochwertiger Materialien bei Wand- und Bodenbelägen.

Dieses Haus bietet nahezu alles was sich die zukünftigen Bewohner wünschen. Bei der Gestaltung der Oberflächen spielen die Käufer die entscheidende Rolle.

Die klassische Aufteilung des Doppelhauses wurde hier gut in die Zukunft gebracht.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-Essbereich mit angegliederter Küche als Herzstück des Hauses. Hier dominieren große Fensterflächen in unterschiedlichen Größen. Von hier aus besteht Zugang zur Südterrasse.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternbad und das Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch.

Das Studiozimmer im Dachgeschoss kann flexibel als Arbeitsbereich, Spielbereich oder Gästebereich genutzt werden. Optional kann hier oben ein weiteres Badezimmer gestaltet werden.

Das Haus wird voll unterkellert. Hier ist ausreichend Platz für Vorratshaltung und Lagerflächen sowie für die Haustechnik. Der Wohnraummäßig ausgebaute Hobbyraum fungiert als 6. Zimmer. Ideal für Hobby, Arbeit, Gäste oder den Teenager.

Den Häusern vorgelagert befindet sich der Garagenhof. Hier stehen den zukünftigen Eigentümern jeweils eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung. Das Beste: Die Außenanlagen sind samt Garagen und Stellpatz im Preis inbegriffen.

Stellplatz:	Eine Garage + ein Stellplatz
Aufteilung:	Grundrisspläne liegen im Anhang zu diesem Exposé bei.
Maklerprovision:	Provisionsfrei für den Erwerber

Der Verkäufer legt Wert auf Diskretion. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Alle Daten berufen sich auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.