Raum für Ihr Familienleben.

Freistehendes Einfamilienhaus · Baujahr 2023 · Gutenstetten



ca. 214 m²	614 m²	A+
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ENERGIEKLASSE

Ankommen. Zusammenleben. Wohlfühlen.

Platz für Kinder, Homeoffice und gemeinsame Zeit auf drei Ebenen.
Mit Garten, Südterrasse, hochwertiger Küche und moderner Energietechnik.

819.000 €

Privatverkauf · ohne Käuferprovision

DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

Passt zu Ihrem Familienalltag.

Gemeinsam wohnen, konzentriert arbeiten und eigene Räume genießen.

Ein Zuhause für gemeinsame Zeit und eigene Pläne: Hier verbinden sich ein offener Wohnbereich, ein separates Büro und flexibel nutzbare Zimmer mit zwei Bädern, Garten und moderner Haustechnik. Die Aufteilung bietet besonders Familien mit Kindern viele Möglichkeiten.

Kaufpreis	819.000 € · ohne Käuferprovision
Wohnfläche	214,24 m² gemäß Berechnung[1]
Grundstück	614 m² · Südterrasse ca. 21,7 m²
Baujahr / Haustyp	2023 / freistehendes Einfamilienhaus
Zimmer / Ebenen	7 Zimmer[2] / 3 Wohnebenen
Sanitär	2 Bäder und separates Gäste-WC
Parken	Doppelcarport und 2 weitere Stellplätze
Übergabe	Nach Vereinbarung

Raum für Kinder und Beruf

Büro im Obergeschoss; drei weitere Zimmer und ein Bad im Dachgeschoss. So bleibt Platz für wechselnde Bedürfnisse.

Energietechnik schon vorhanden

A+, Wärmepumpe, 10,875 kWp PV und 16 kWh Speicher: wichtige Bausteine für einen effizienten Wohnalltag.

Küche mit Insel, Holzofen, Fasssauna und Wallbox gehören zur beschriebenen Ausstattung. Die Details finden Sie auf den folgenden Seiten.

[1] Berechnung vom 29.09.2022, einschließlich Technikraum und anteiliger Terrasse.
[2] Wohnbereich, Schlafzimmer, Büro, Mehrzweckraum und 3 DG-Zimmer; ohne Ankleide.

WOHNEN & KÜCHE

Hier kommt die Familie zusammen.



Kochen und am Familienleben teilnehmen

Die Kochinsel verbindet Küche und Wohnbereich. Während das Essen entsteht, bleibt Platz für Gespräche und gemeinsame Zeit. Die integrierte Nobilia-Küche mit Lechner-Keramikarbeitsplatte sowie Geräten von Neff und Siemens ist bereits vorhanden.

Ein praktisches Detail: Das Hansgrohe SodaSystem liefert gekühltes, gefiltertes Wasser – still oder sprudelnd.



Offener Wohnbereich



Essbereich mit Holzofen

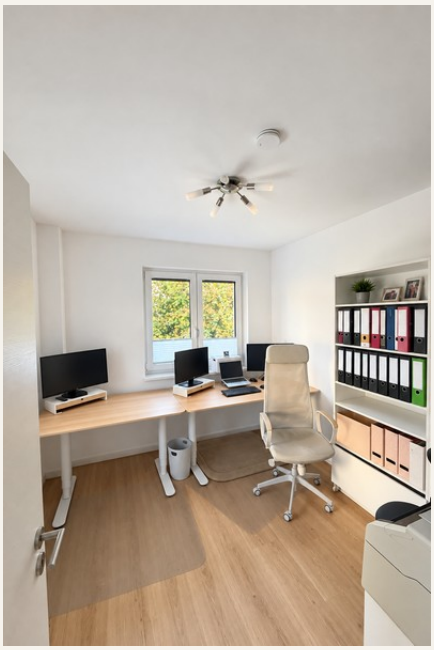
Vom Esstisch auf die Terrasse

Gemeinsam essen, draußen weitersitzen oder den Abend am Holzofen genießen: Wohn- und Essbereich verbinden Familienzeit mit dem Zugang zur Südterrasse.

RÜCKZUG & MÖGLICHKEITEN

Rückzug gehört zum Familienleben.

Eigene Bereiche für Beruf, Bewegung und Rückzug – auf zwei oberen Ebenen.



In Ruhe arbeiten

Ein eigenes Büro im Obergeschoss trennt den Arbeitsplatz vom offenen Wohnbereich. Glasfaser und LAN unterstützen das Arbeiten zu Hause.



Zeit für Bewegung

Heute Fitnessraum, morgen Raum für ein Hobby: Der Mehrzweckraum lässt sich nach Ihren persönlichen Wünschen nutzen.



Entspannt starten

Zwei Bäder auf den oberen Ebenen und ein Gäste-WC im Erdgeschoss entzerren den Morgen. Das Bad im Obergeschoss bietet zwei Waschplätze.

Platz zum Großwerden. Raum für sich.

Elternschlafzimmer und separate Ankleide liegen im Obergeschoss. Im Dachgeschoss sind zwei Kinderzimmer und ein gemeinsames Wohnzimmer als Nutzungsidee dargestellt. Das Bad auf derselben Ebene ergänzt diesen möglichen Kinderbereich.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Mehr Raum für Ihre Auszeit.



Ihr Garten am Haus

Draußen spielen, gemeinsam essen oder Sonne tanken: auf 614 m² Grundstück mit ca. 21,7 m² Südterrasse.



Pflaster digital vereinheitlicht · Visualisierung

Ankommen leicht gemacht

Doppelcarport und zwei weitere Stellplätze für Ihre Fahrzeuge; abschließbarer Schuppen für Geräte und Zubehör. Eine 6-m³-Zisterne ergänzt den Außenbereich.





Einfach abschalten – in Ihrer eigenen Fasssauna.

Nach einem vollen Tag die Wärme genießen und im eigenen Ruhebereich entspannen: Ihre kleine Auszeit beginnt direkt zu Hause.

ENERGIE & KOMFORT

Komfort für Ihren Familienalltag.

Eigener Solarstrom, angenehme Wärme und bequem zu Hause laden.

A+	10,875 kWp	16 kWh
ENERGIEEFFIZIENZ[1]	PHOTOVOLTAIK	BATTERIESPEICHER

Sonnenenergie für Ihr Zuhause

Die PV-Anlage erzeugt Strom auf Ihrem Dach. Der große 16-kWh-Speicher hält Energie für später bereit – zum Beispiel für den Abend, wenn die Familie zu Hause ist.

Wärme, wie Sie sie mögen

Wärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme. Die Temperatur lässt sich in jedem Raum einzeln regeln – passend zu Ihrem Alltag.

Das Auto lädt zu Hause

An der 11-kW-Wallbox laden Sie Ihr E-Auto direkt am Haus. Verfügbarer Solarstrom lässt sich dafür ebenfalls nutzen.



Ein eigener Raum für Wäsche und Haustechnik.

Gemütliche Abende

Der Lotus-Holzofen bringt zusätzliche Wärme in den Wohnbereich.

Gut vernetzt

Glasfaser, LAN in nahezu allen Räumen und Smart-Home-Funktionen.

Notstromaggregat vorhanden

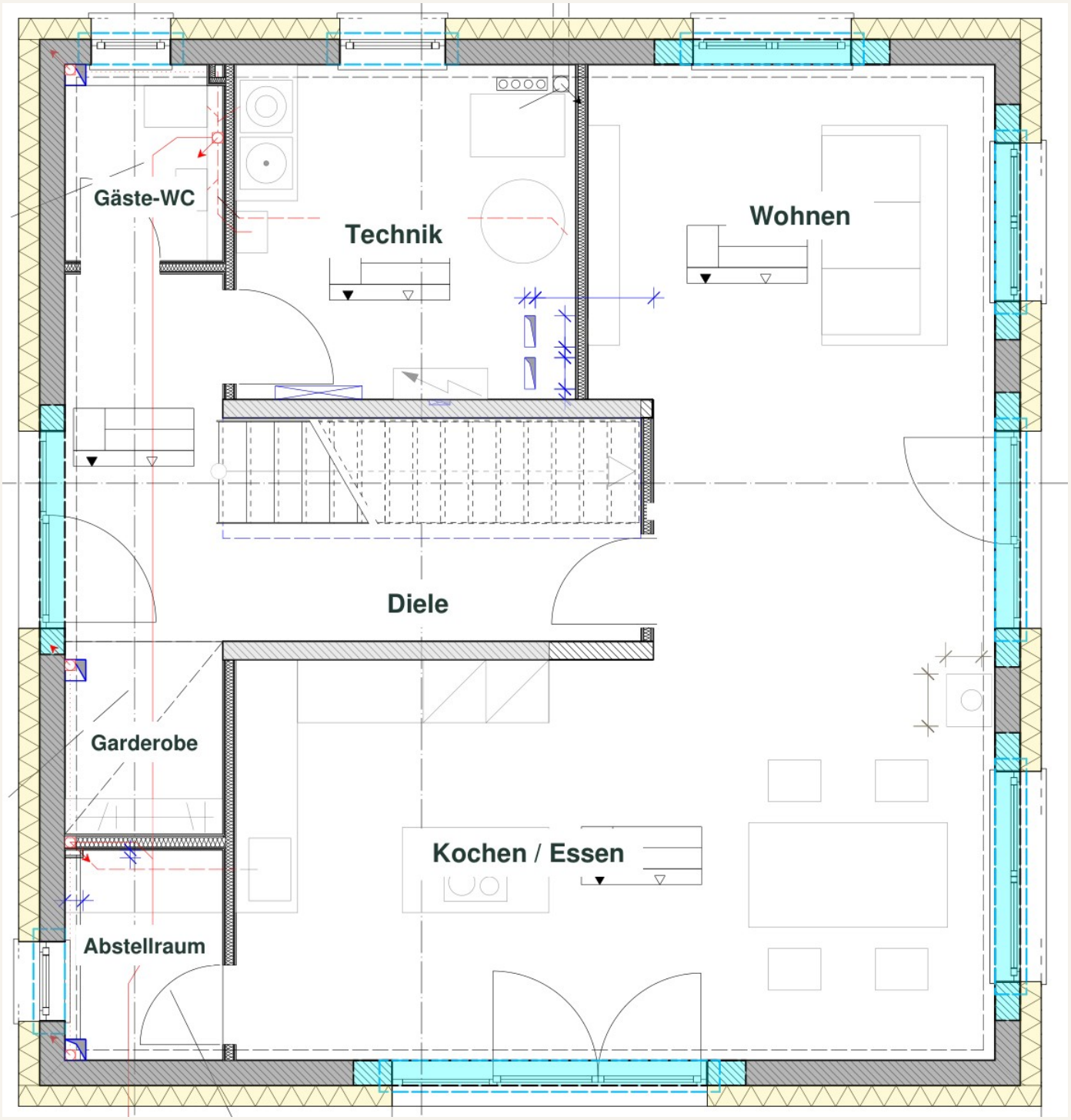
Details zu Leistung und Anschluss gerne im persönlichen Gespräch.

[1] Bedarfsausweis vom 30.05.2023, gültig bis 30.05.2033. Endenergiebedarf: 22 kWh/(m²·a), Klasse A+. Energieträger: Umweltenergie, Strom. Baujahr Gebäude: 2023. Tatsächlicher Verbrauch abhängig von Nutzung und Witterung; Solarstromnutzung abhängig von Ertrag und Verbrauch.

GRUNDRISS / EG

Erdgeschoss

Offener Wohn-, Koch- und Essbereich, Gäste-WC, Garderobe, Abstell- und Technikraum. Zugang zur Terrasse.

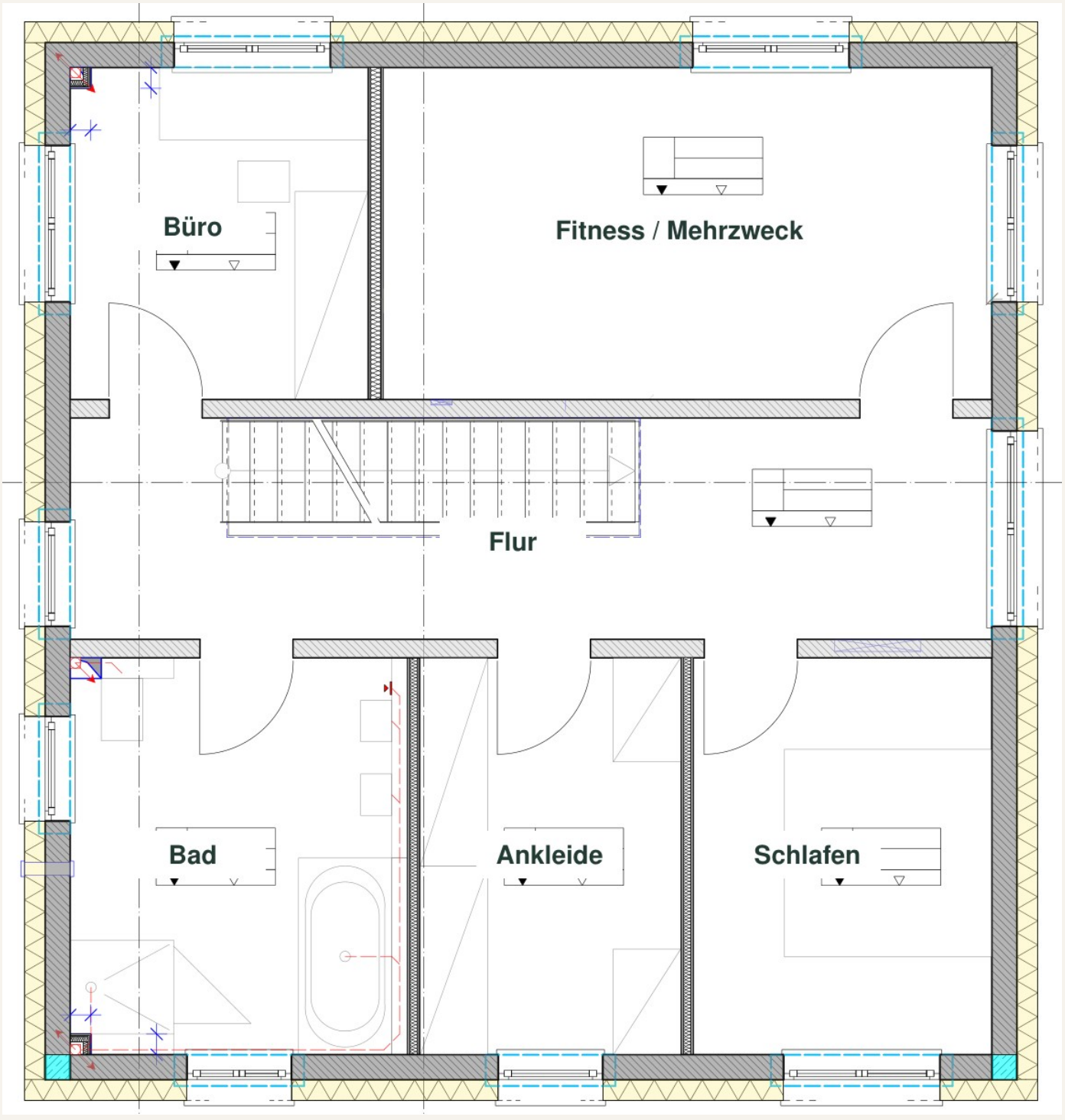


Grundriss zur Orientierung · vereinfachte Darstellung, nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung gemäß bereitgestellter Planvorlage; Beschriftung zur Orientierung.

GRUNDRISS / OG

Obergeschoss

Schlafzimmer, separate Ankleide, Bad, Büro und Fitness-/Mehrzweckraum.

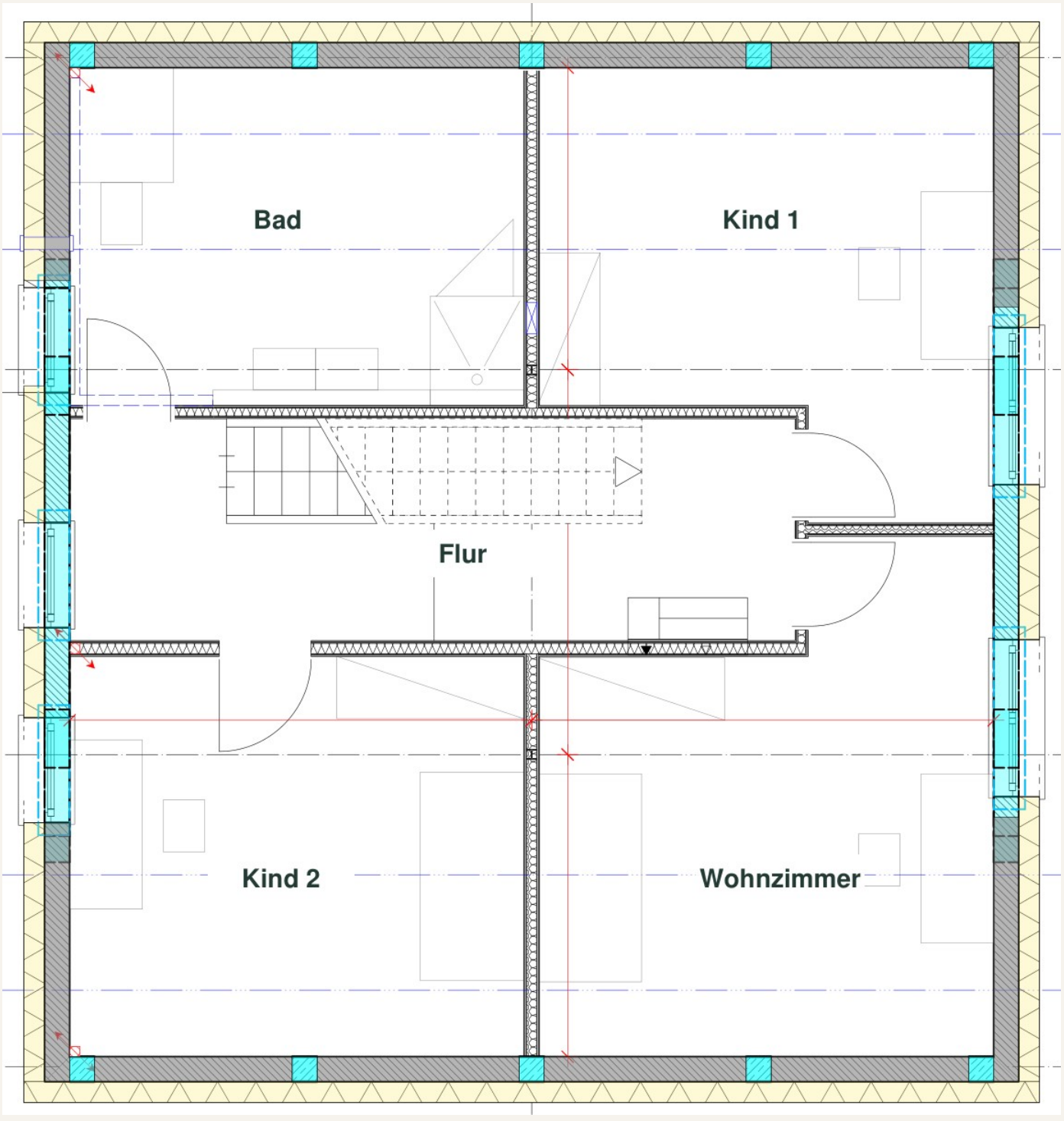


Grundriss zur Orientierung · vereinfachte Darstellung, nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung gemäß bereitgestellter Planvorlage; Beschriftung zur Orientierung.

GRUNDRISS / DG

Dachgeschoss

Ein eigener Bereich für die Kinder: zwei Kinderzimmer und ein Wohnzimmer als Nutzungsidee, ergänzt durch das vorhandene Bad.



Grundriss zur Orientierung · vereinfachte Darstellung, nicht maßstabsgetreu.
Raumaufteilung gemäß bereitgestellter Planvorlage; Beschriftung zur Orientierung.
Kind 1, Kind 2 und Wohnzimmer sind Nutzungsvorschläge. Bad gemäß Eigentümerangabe.

WEITERE EINBLICKE / ERDGESCHOSS

Ankommen und Ordnung halten.

Eingangsbereich und Abstellkammer im Erdgeschoss.



Eingangsbereich



Abstellkammer

AUSSENBEREICH



Schuppen am Carport

Stauraum direkt am Haus

Der Schuppen ergänzt die Abstellmöglichkeiten im Haus und liegt direkt neben dem Doppelcarport.

WEITERE EINBLICKE / OBERGESCHOSS

Räume für Rückzug und Alltag.

Schlafzimmer, Ankleide, Bad und Treppenbereich im Obergeschoss.



Schlafzimmer



Separate Ankleide



Bad im Obergeschoss



Treppenbereich

WEITERE EINBLICKE / DACHGESCHOSS

Ein eigener Bereich unter dem Dach.

Kinderzimmer, Wohnzimmer, Bad und Flur im Dachgeschoss.



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Bad im Dachgeschoss



Flur am Treppenaufgang

LAGE & BESICHTIGUNG

Lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen.



Familienalltag in Gutenstetten

Gutenstetten liegt im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Für Familien gibt es eine Kindertagesstätte im Ort; die Grund- und Mittelschule befindet sich in Diespeck.

Realschule und Gymnasium stehen unter anderem in Neustadt an der Aisch zur Verfügung. Die genaue Hausadresse erhalten Sie nach Kontaktaufnahme.

Ihr nächster Schritt

Vereinbaren Sie einen Termin und prüfen Sie vor Ort, wie Räume, Garten und Lage zu Ihrem Alltag passen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus zu zeigen.

Familie Zeh

09161 8825314

familie@zehlis.com

819.000 € · Privatverkauf ohne Käuferprovision

Für Ihre Entscheidung besprechen wir mit Ihnen die Ausstattung, die vorliegenden Unterlagen und den möglichen Übergabetermin. Bringen Sie Ihre Fragen und Wünsche gerne zur Besichtigung mit.

Lagequelle: Gemeinde Gutenstetten, „Kindertagesstätte und Schulen“, abgerufen am 30.09.2026.

Grundlage: Eigentümerangaben, Pläne und Ausstattungsunterlagen, Wohnflächenberechnung vom 29.09.2022 und Energiebedarfsausweis vom 30.05.2023. Grundrisse dienen der Orientierung. Maßgeblich für den vereinbarten Kaufgegenstand ist der notarielle Kaufvertrag. Stand: September 2026.