

Dombühl

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten in idyllischer Lage

Property ID: 25208728



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 997 m²

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

At a glance

Property ID	25208728
Living Space	ca. 161 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1979-1980
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

Energy Data

Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	20.08.2035
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	193.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



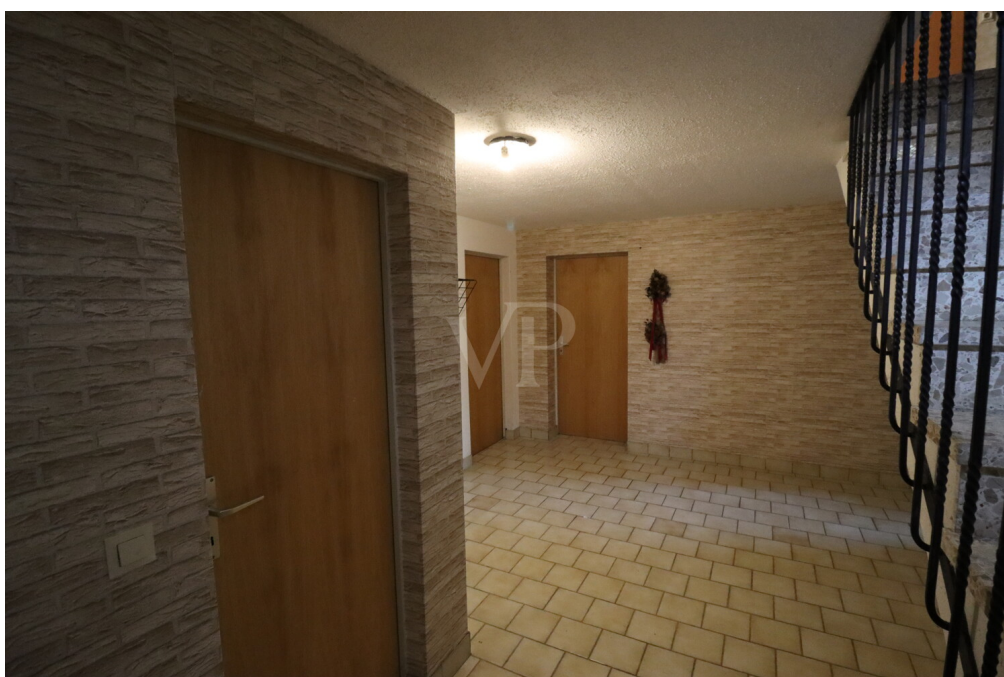
Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

The property



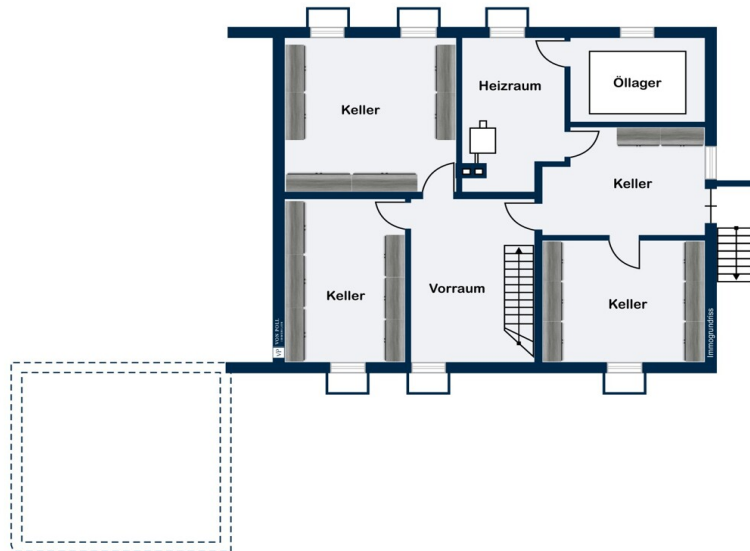
Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

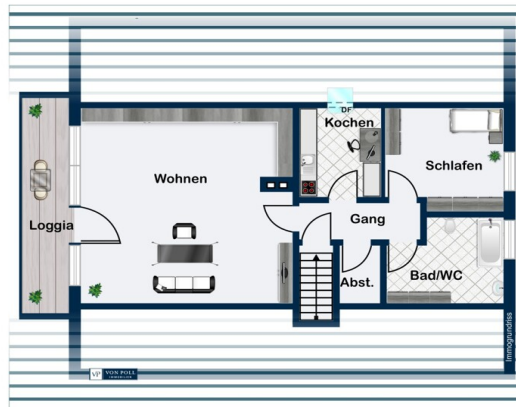
The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1979-1980 besticht durch seine vielseitige Aufteilung und den gepflegten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 161 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 997 m² bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die insbesondere durch das grüne Umfeld und mit viel Privatsphäre überzeugt.

Das Grundstück ist ringsum eingezäunt und verfügt über einen großen, eingewachsenen Garten, der viel Raum für Erholung, Freizeit und Familienleben bereithält.

Die großzügigen Terrassen laden zum Genießen im Freien bei sonnigen Tagen ein, während der Balkon im Dachgeschoss einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne bietet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und familienfreundlich. Insgesamt verteilen sich 7 helle Zimmer auf zwei Ebenen, darunter 4 Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eröffnen.

Zwei Tageslicht-Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist praktisch ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche für verschiedene kulinarische Anforderungen und im Dachgeschoss findet sich ebenfalls eine kleine Einbauküche.

Dank des gepflegten Zustands kann das Haus sofort bezogen werden – gleichzeitig ist für motivierte Eigentümer mit Ideen aufgrund des renovierungsbedürftigen Gesamtzustands Raum für individuelle Modernisierungen vorhanden. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal als generationsübergreifendes Wohnen, eigenes Arbeitszimmer oder zur Vermietung eignet.

Der große Keller mit Lagerfläche und separater Waschküche, sowie einem weiterem Gäste-WC, bietet vielfältigen Stauraum und unterstützt einen organisierten Haushalt. Die Heizungsart entspricht modernen Anforderungen: Eine effiziente Pelletheizung unterstützt sowohl den nachhaltigen Betrieb als auch die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Für Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage mit Sektionaltor zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet großzügiges Wohnen und

naturnahes Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in nur wenigen Kilometern erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Hier profitieren Sie von viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer angenehmen Nachbarschaft. Wenn Sie Wert auf Raum, Privatsphäre und eine ruhige Wohngegend legen, ist dieses Haus eine hervorragende Option.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst, einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- Garten ringsum eingewachsen und eingezäunt
- Zwei Terrassen und ein Balkon
- Ruhige Wohngegend
- Einliegerwohnung
- Großzügiger Keller
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Pelletheizung Baujahr 2020

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

All about the location

Familienfreundlich und naturnah gelegen ist Dombühl eine Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst und zählt zur Metropolregion Nürnberg.

Die Immobilie liegt im Ortsteil Kloster Sulz umgeben von herrlicher Landschaft und Natur.

Die Marktgemeinde Dombühl liegt eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft im Naturpark Frankenhöhe und an der Romantischen Straße.

Durch Dombühl führt ein Abschnitt des Fränkischen Wasserradwegs, ebenso die Fernwanderwege Europäischer Fernwanderweg E8, Via Romea und der Frankenhöhe-Weg.

Zu den Autobahnen A6 und A7 sind es nur wenige Kilometer und Sie haben direkten Anschluss an den Fernverkehr.

Dombühl liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Crailsheim. Im Zweistundentakt fahren Regional-Express-Züge nach Nürnberg und Stuttgart zwischen den Knotenbahnhöfen Crailsheim und Ansbach. Im Dezember 2017 wurde Dombühl in das Netz der S-Bahn Nürnberg eingebunden. Seitdem besteht durch die Linie S 4 eine zusätzliche zweistündliche Verbindung über Ansbach nach Nürnberg. Ab Dezember 2024 besteht mit der Linie S 4 ab Nürnberg über Dombühl und Schnelldorf eine Verbindung nach Crailsheim. Zusammen mit den Regional-Expressen der Linie Nürnberg-Stuttgart wird es dann ein stündliches Angebot zwischen Dombühl und Crailsheim/Nürnberg geben.

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 193.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com