

Wolframs-Eschenbach

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Garten und vielen Extras

Objektnummer: 23208562b



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 602 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23208562b	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	83.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



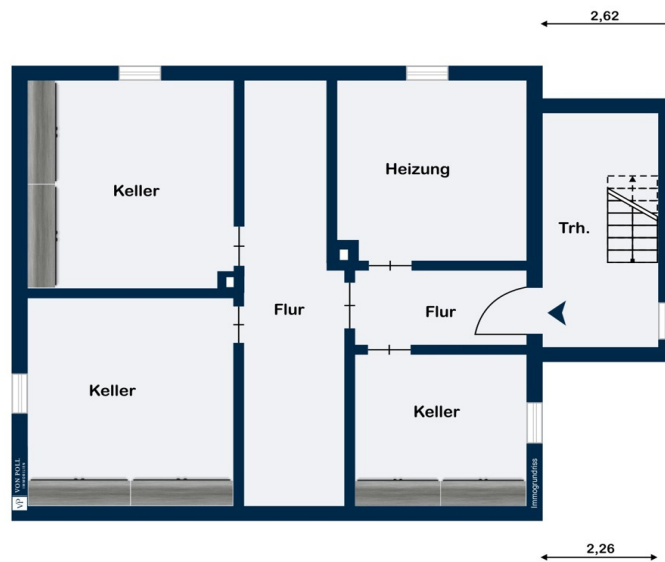
Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Die Immobilie



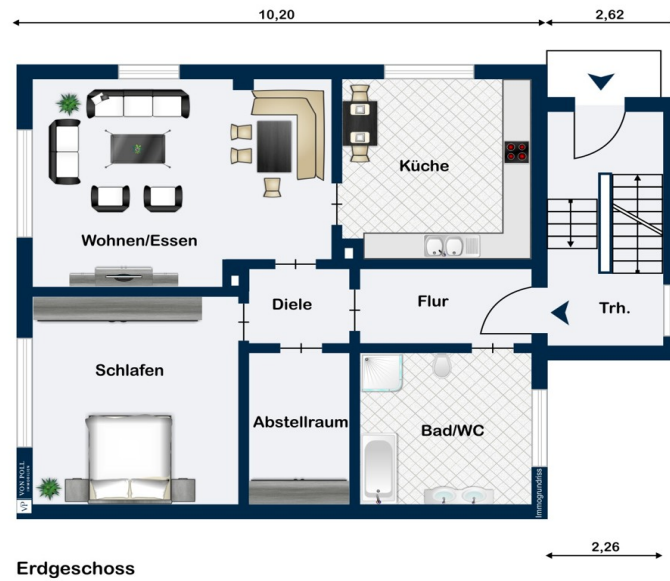
Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

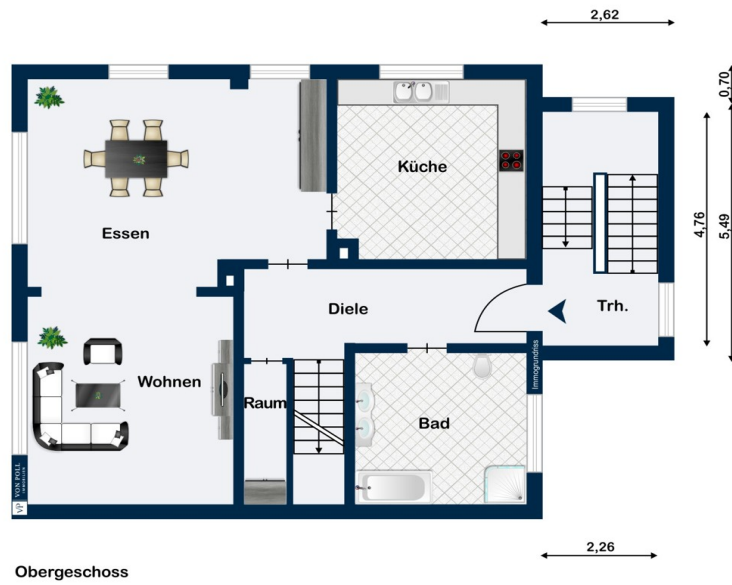
## Grundrisse

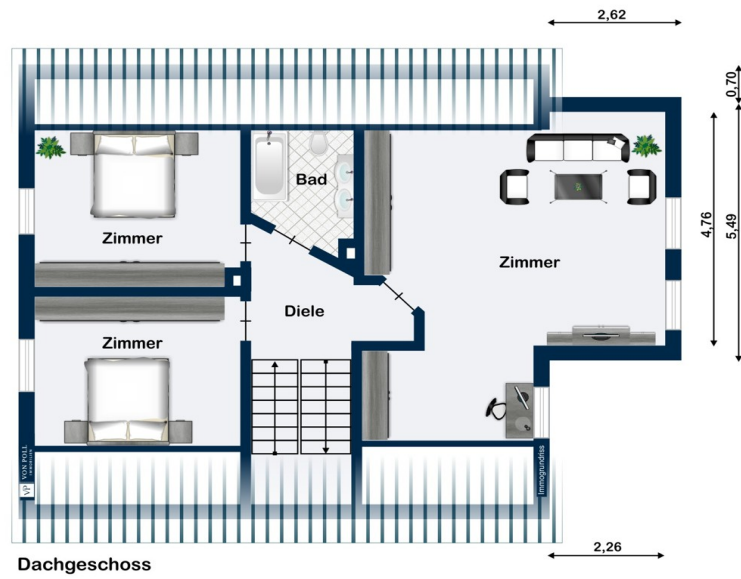


Kellergeschoss









Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein voll unterkellertes, auf einem ca. 602 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage. Das Wohngebäude wurde über die Jahre durch Dachgeschoss- und Treppenhausanbau sowie einem Zwischenbau erweitert, stetig modernisiert und befindet sich einem absolut gepflegten Zustand. Mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Wohnhaus enorm viel Platz und ist ideal für Familien und Mehrgenerationenhaushalte. Das sonnige Anwesen liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Aussicht in die Natur. Das helle Treppenhaus ist mit Solnhofener Naturstein ausgelegt und führt über wenige Stufen zur Erdgeschosswohnung. Die gemütliche, ca. 75 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Flur mit Platz für eine Garderobe, ein Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch, ein Wohn-/Esszimmer sowie eine große Küche samt funktioneller Einbauküche. Im Obergeschoss befindet sich die ca. 125 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung. Vom Flur aus linkerhand gelangen Sie in das helle, großzügige Badezimmer mit Waschtischelement, WC, Whirlbadewanne, Dusche, Handtuchwärmer und außerdem noch Platz für Mobiliar, um Handtücher etc. zu verstauen. Vom Flur ab rechts geht es in die Küche mit Blick nach Westen. Die bereits vorhandene, moderne Einbauküche mit kleiner Tischtheke lässt keine Wünsche offen. Das Highlight der gut geschnittenen Wohnung ist jedoch ohne Frage das riesige Wohn-Esszimmer in L-Form, welches sowohl von der Küche, als auch vom Flur aus zugänglich ist. Weiter geht es über die innenliegende Holzterasse nach oben zum Dachgeschoss mit Dielen, drei Schlafzimmern und einem weiteren Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch. Über die Ziehtreppe gelangen Sie nach oben in den ausgebauten Spitzboden, der perfekt als Stauraum für Ihre Gegenstände dient. Im Kellergeschoss sind neben drei großen Lagerräumen die Waschküche und der Heizungsraum untergebracht. Auch ein Starkstromanschluss ist vorhanden. Das Gebäude wird durch eine Viessmann-Gaszentralheizung beheizt. Neben dem Haus steht die 2015 errichtete Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren zum Abstellen zweier PKWs zur Verfügung. Direkt angrenzend der Zwischenbau mit Werkstatt, WC und Abstellraum. Hier lagern Sie Ihre Gartengeräte oder auch Fahrräder. Das WC ist besonders praktisch, wenn Sie im Sommer Gäste zur Grillparty empfangen oder aber mit den Kindern im Garten spielen. Der ebenerdige Garten ist pflegeleicht angelegt und kann jederzeit noch weiter gestaltet werden. Es ist genügend Platz für Gemüseanbau, Spielgeräte oder einen Pool. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Das Haus ist im Frühjahr 2026 frei werdend und verfügbar. Wenn dies Ihrem Zeitplan entspricht, vereinbaren wir in Absprache mit den Bewohnern gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen

uns auf Sie.

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Ausstattung und Details

Hier ein Auszug der durchgeführten Modernisierungen der vergangenen Jahre in der Aufzählung:

- 1972 Dachgeschossausbau
- 1992 Erweiterungsanbau/Treppenhaus an bestehendes Wohnhaus
- 2015 Neugestaltung der Fassade inkl. Anbringung Vollwärmeschutz, ca. 18 cm
- 2015 Dachisolierung und neue Eindeckung
- 2015 Neubau Doppelgarage mit 2 elektrischen Sektionaltoren
- und Zwischenbau mit WC, Hof und Zufahrt neu gepflastert
- 2022 Einbau 3-fach verglaster Kunststofffenster im OG samt Rollläden
- 2022 Einbau Kunststoff-Dachflächenfenster im DG mit elektr. Außenrollos
- 2022 Einbau Kunststofffenster im KG

Weitere Details:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster im OG
- Kunststofffenster im Keller
- Haustürelement in Kunststoff
- Rollläden im DG elektrisch
- Pflegeleichte Laminatböden
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Solnhofener Naturstein
- Helle Echtholzdecken
- Moderne Türen und Zargen
- insgesamt 3 Bäder
- Garten-WC im Zwischenbau
- Helle Räume, große Fenster
- Separate Zähler vorhanden
- Doppelgarage
- Starkstromanschluss

Das Anwesen ist sehr gepflegt und in einem guten Zustand. Mittelfristig sind lediglich einige Modernisierungen, wie z. B. Heizungs- und Fenstertausch im EG erforderlich. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und den Vorzügen dieses Hauses vor Ort. Derzeit ist das Einfamilienhaus noch bewohnt und frei werdend im Frühjahr 2026. Wenn dies zu Ihrer Planung passt, vereinbaren wir gerne bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Alles zum Standort

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Landkreis Ansbach, Mittelfranken (Bayern). Verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Lichtenau / Wolframs-Eschenbach" und folgen Sie der Wegweisung in Richtung Lichtenau. In Lichtenau biegen Sie links ab. Nach etwa 8 km erreichen Sie Wolframs-Eschenbach. Alternativ verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Ansbach West" und folgen der Bundesstraße B13 in Richtung Gunzenhausen. In Merkendorf biegen Sie dann links ab nach Wolframs-Eschenbach. Wolframs-Eschenbach mit seinen 3.000 Einwohnern ist ein romantisches Kleinod des Mittelalters und eine moderne Kleinstadt zugleich. Wer durch die Altstadt oder den Stadtgraben spaziert, verspürt einen Hauch Mittelalter. Die Wolframs-Eschenbacher Stadtbefestigung wirkt imponierend wie nur wenige andere, weil neben den Mauern und Türmen auch der Graben erhalten blieb. Die Stadt bietet für die Bürger und Gäste eine hervorragende Infrastruktur. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 25 Jahren um 45% auf rund 3000 Bürger gestiegen, was für die Beliebtheit des Ortes spricht. Die Stadt ist ein beliebter Ort für Leben und Wohnen und bietet eine sehr gute kleinstädtische Infrastruktur: Spielplätze, Kindertagesstätte, Grund- und Hauptschule sowie die medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnarzt) schaffen für Familien ein gutes Umfeld. Zudem gibt es Cafés, Gasthäuser, familiäre Hotels, Ferienwohnungen, Geschenkkläden, eine Bäckerei, Metzgereien, Friseure, Supermärkte, Banken und eine Apotheke. Für die Freizeitgestaltung bieten sich abwechslungsreiche Veranstaltungen zum Besuch an: z. B. Konzerte, Theater und Ausstellungen im Bürgersaal mit Galerie, in der Zehntscheune, im gotischen Münster, im Kirchhof oder im Alten Rathaus. Regionale und überregionale Künstler finden sich ein. Sehr beliebt ist das Sommertheater im August. Wolframs-Eschenbach, die Stadt des Parzivaldichters, ist außerdem eine Stadt im Grünen mit hohem Erholungsfaktor, nicht nur durch die vielen Wander- und Radwege ringsum. Einige Kilometer südlich findet sich das Fränkische Seenland mit Altmühl- und Brombachsee; ein paar Kilometer nördlich bietet sich die Gelegenheit an, Golf zu spielen. Man kann sich vom modernen Leben erholen, ohne dessen Annehmlichkeiten zu vermissen.

Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 83.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 23208562b - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)