

Oberdachstetten

# Familienzuhaus in Siedlungslage - Neuwertiges Einfamilienhaus mit einigen Highlights

Objektnummer: 25208680



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 719 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208680	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2021		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	18.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

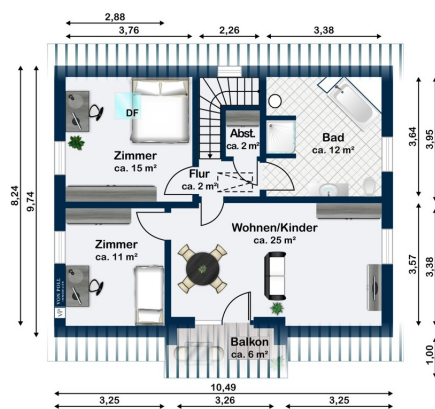
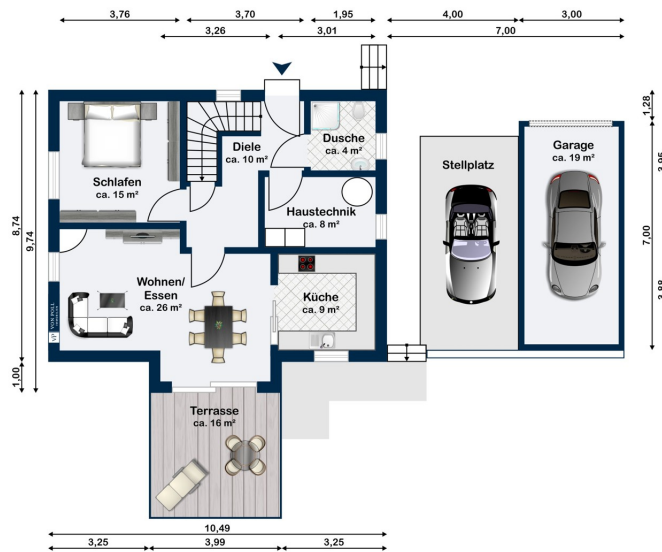
## Die Immobilie





Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Grundrisse



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: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Immobilie aus dem Jahr 2021 bietet mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 719 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und besticht durch seine gehobene Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung. Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das durch einen Kamin für gemütliche Abende sorgt. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und bietet Möglichkeiten zur kreativen Nutzung – sei es für entspannte Momente oder als zusätzlicher Wohnbereich. Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer sorgen für hohen Komfort und sind praktisch vor allem morgens, wenn mehrere Familienmitglieder gleichzeitig in den Tag starten. Die Doppelküche ist ein weiteres Highlight, das Flexibilität für die kulinarische Entfaltung bietet. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind Abstellräume vorhanden, die zusätzlichen Stauraum bieten. Besonders hervorzuheben ist der große Hobbyraum, der Platz für Freizeitaktivitäten oder als Home-Office bietet. Eine moderne Heizungsanlage bestehend aus einer zentralen Heizung in Kombination mit einer effizienten Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Zudem ist eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert, die in Verbindung mit der Wärmepumpe energieeffizientes Wohnen ermöglicht. Für umweltbewusste Käufer interessant: Das Haus ist mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet, die nicht nur zur Nachhaltigkeit beiträgt, sondern auch Energiekosten reduziert. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, während der gepflegte Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln stellt ein weiteres Argument dar, das für diese Immobilie spricht. Ein Haus, das durch hochwertige Materialien und moderne Bauweise überzeugt, wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus näher zu bringen und stehen für Anfragen bereit. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses inspirieren.

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 679 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Zwei Bäder
- Zwei Küchen
- Wintergarten
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlungsfunktion
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Garage und 2 Stellplätze
- Kamin
- Ruhige Siedlungslage
- Abstellräume sowohl in EG, als auch OG
- Großer Hobbyraum
- PV - Anlage
- Türbreite im Erdgeschoss: 1m

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser neuwertigen Immobilie in ruhiger Siedlungslage. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität der Immobilie und den Vorzügen der Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Alles zum Standort

Oberdachstetten liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, wo sich B13 und die „Hochstraße“, der alte Handelsweg von Rothenburg o.d.T. nach Nürnberg, kreuzen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage sind von Oberdachstetten aus die weiteren Sehenswürdigkeiten des Naturparks Frankenhöhe und der Städte Rothenburg o.d.T., Bad Windsheim und Ansbach gut zu erreichen. Verkehrsgünstig unmittelbar an der B13 (Würzburg - München) gelegen, sind von Oberdachstetten aus die nächstgrößeren Städte gut zu erreichen (Nürnberg 55 km, Würzburg 59 km, Ansbach 18 km, Rothenburg o.d.T. 23 km - nächste BAB-Auffahrt (Bad Windsheim, A7) 15 km) Oberdachstettens Bahnhof liegt an der DB-Hauptstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof fahren auch die Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o.d.T. ab. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Bäcker und Metzger vorhanden. Die Praxiseröffnung eines Allgemeinarztes ist für 2017 geplant. Oberdachstetten verfügt über zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Lehrberg und Ansbach. Oberdachstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie zahlreiche Rad- und Wanderwege, einen Badeweiher mit Jugendzeltplatz und pflegt ein vielfältiges Vereinsleben wie z. B. Gesangs- und Schützenverein, Posaunenchor und Fußballclub.

Objektnummer: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

## 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)