

Schillingsfürst

***Reserviert* Charmantes Haus mit Potenzial**

???????? ??????????: 24208585

www.von-poll.com???? ??????: 75.000 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 155 m²

???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?? ??? ??????

???????? ??????????	24208585
?????????????	ca. 127 m ²
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	1
????? ??????????????	1890
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	75.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????????	ca. 15 m ²
???????	??????, ???????????????????? ?????????

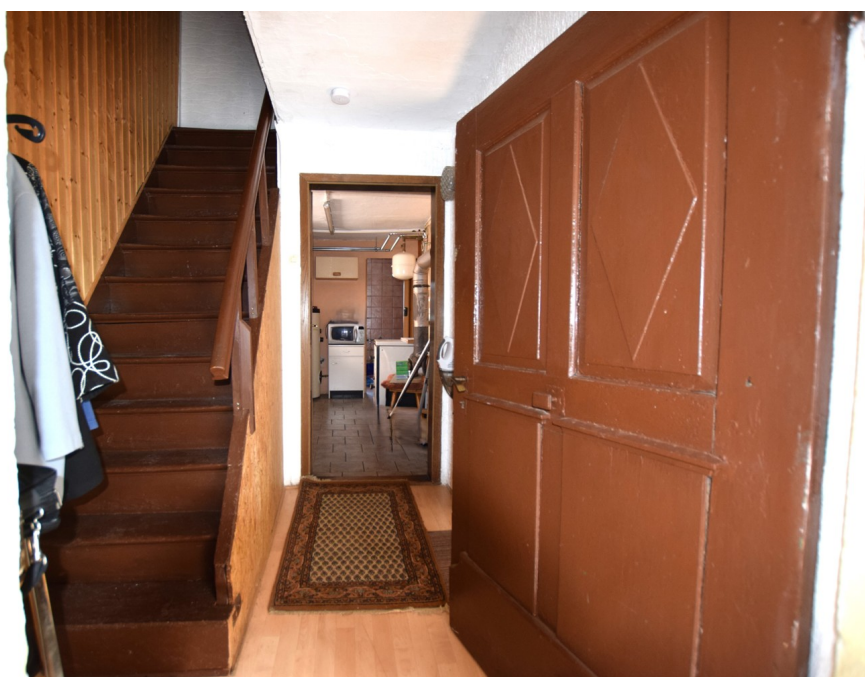
???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	191.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1890

???????? ?????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?? ????????



???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?? ?????????



???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?? ?????????



???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

?? ?????????



??????? ???????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 155 m² bietet eine Wohnfläche von ca. 127 m² und wurde regelmäßig instand gehalten und bietet so eine solide Basis für weitere Modernisierungen, um es in ein gemütliches Zuhause zu verwandeln. Bereits im Erdgeschoss betreten Sie ein helles Wohnzimmer, das viel Licht und Raum für persönliche Gestaltung bietet. Die Küche bietet einen praktischen Zugang zum Esszimmer – ideal für gesellige Abende mit der Familie oder Freunden. Durch einen Anbau wurde im Erdgeschoss außerdem ein zusätzliches Schlafzimmer geschaffen, was den Wohnkomfort im Alter oder bei Besuchern erhöht. Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Schlafzimmer, das sich wunderbar als ruhiger Rückzugsort nutzen lässt. Dieses Stockwerk bietet zudem Platz für kreative Nutzungsideen oder zusätzlichen Ausbau. Ein besonderes Highlight ist die Fernwärmeheizung, die erst 2022 erneuert wurde und eine moderne sowie energieeffiziente Beheizung des Hauses sicherstellt. Der eigene Stellplatz direkt am Haus bietet zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot ideal ab. Das Haus wurde über die Jahre hinweg stets instandgehalten, sodass wichtige Reparaturen regelmäßig durchgeführt wurden. Dies bietet eine solide Grundlage für künftige Renovierungen, um den Charme des Hauses zu erhalten und gleichzeitig moderne Wohnstandards zu integrieren. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu können.

??????? ?????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

????????????????? ??? ??????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 155 m² Grundstückfläche
- Ca. 127 m² Wohnfläche
- Fernwärmeheizung von 2022
- Helles Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Küche mit Zugang zum Esszimmer
- Schlafzimmer im Erdgeschoss durch den Anbau
- Zweites Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Eigener Stellplatz
- Stetig Reparaturen durchgeführt am ganzen Haus

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.

??????? ????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

??? ??? ??? ???????????

Geografische Lage: Schillingsfürst liegt im südlichen Teil Deutschlands, im Landkreis Ansbach, Bayern. Diese malerische Kleinstadt thront auf einer Anhöhe der Frankenhöhe und bietet einen beeindruckenden Blick über die umliegende Landschaft. Die zentrale Lage in der Region macht Schillingsfürst zu einem charmanten Wohnort mit historischem Flair und gleichzeitigem Zugang zu den Annehmlichkeiten der modernen Welt.

Verkehrsanbindung: Die Stadt liegt nahe der Autobahn A7, die eine schnelle Verbindung nach Würzburg im Norden und Ulm im Süden ermöglicht. Auch die B25 führt durch die Region, was eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte, wie Rothenburg ob der Tauber und Dinkelsbühl, gewährleistet. Der nächste Bahnhof befindet sich im nahegelegenen Dombühl, von wo aus regelmäßig Züge in Richtung Nürnberg und Stuttgart verkehren.

Infrastruktur: Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte sind in der Stadt vorhanden und leicht erreichbar. Darüber hinaus gibt es in Schillingsfürst eine Reihe von Arztpraxen und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht.

Freizeit und Erholung: Das Schloss Schillingsfürst, ein Wahrzeichen der Stadt, ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet neben einer beeindruckenden Architektur auch regelmäßige kulturelle Veranstaltungen. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Für Sportbegeisterte gibt es zudem verschiedene Sportvereine und Einrichtungen wie Tennisplätze und einen Golfplatz in der Umgebung.

Kultur und Gastronomie: Die kulturelle Szene in Schillingsfürst ist reich und vielfältig. Neben dem Schloss und seinen Veranstaltungen gibt es in der Stadt ein reges Vereinsleben, das das soziale Miteinander fördert. In Bezug auf Gastronomie bietet Schillingsfürst eine Auswahl an traditionellen fränkischen Gasthäusern sowie Cafés, die regionale Spezialitäten und internationale Küche servieren.

Zusammenfassung: Schillingsfürst ist eine idyllische Kleinstadt mit historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für alle, die das Leben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten.

??????? ???????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24208585 - 91583 Schillingsfürst
???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com