

Weihenzell / Schönbronn

Idyllisches Anwesen in naturnaher Lage mit großzügigen Flächen und weiterem Potenzial!

????????? ??????????: 24208599



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 302 m² • ?????????: 10 • ?????? ????: 706 m²

??????? ????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24208599	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 302 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	10	??????????	????????
???????????????? ???	6	????????????????	????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 40 m ²
????? ?????????????	1957	??????	??????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????	????????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	????????? ????????	202.80 kWh/m ² a
???????????????	18.06.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	G
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	?????	??????????????	

???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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



???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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



???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

?? ?????????



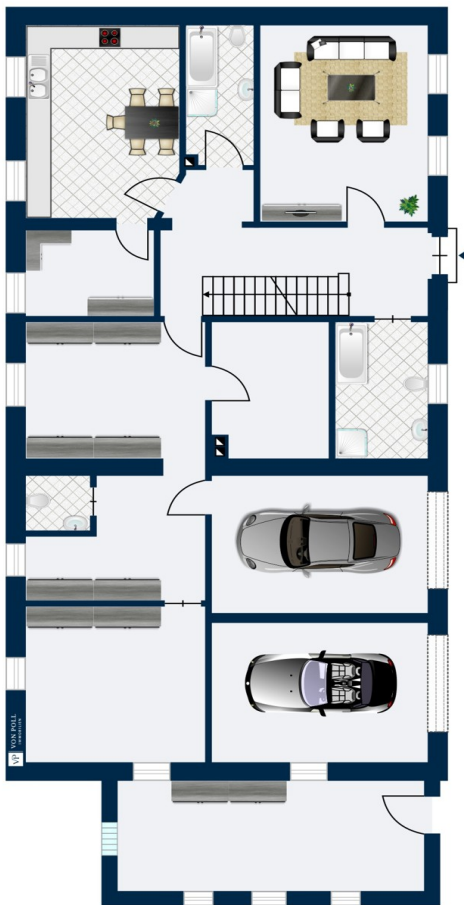
??????? ????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

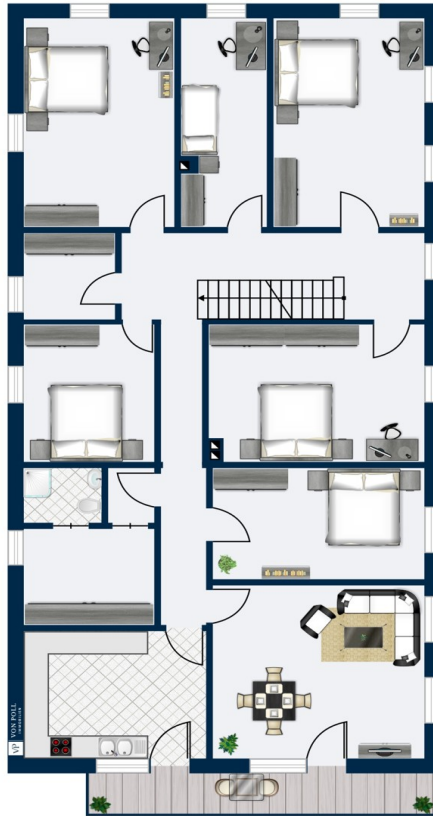
?? ????????



??????? ???????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

Dieses großzügige Bauernhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 302 m² Wohnfläche und ca. 110 m² Nutzfläche viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen sowie das Ausbaupotential des Dachgeschosses machen dieses Anwesen zu einem idealen Zuhause für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der direkt in das große Wohnzimmer mit Kachelofen führt – ein perfekter Ort für gemütliche Stunden im Kreise der Familie. Die Küche ist mit einer gemütlichen Sitzecke und einer praktischen Speisekammer ausgestattet. Ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und ein vielseitig nutzbares Gästezimmer bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich vier geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Ausgang zum Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der Aussicht ein. Eine zweite Küche und ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzen diese Etage perfekt und bieten zusätzliche Unabhängigkeit und Komfort. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotential und kann zu einer dritten Wohnebene umgestaltet werden. Dies eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Anpassungen und Erweiterungen nach Ihren Wünschen. Zum Bauernhaus gehören zwei Garagen mit direktem Zugang zum Haus sowie ein Carport im Innenhof. Der weitläufige Innenhof bietet Stellplätze für weitere Fahrzeuge. Dieses großzügige Anwesen bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Zuhause mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das durchdachte Raumaufteilung, das Ausbaupotential und die idyllische Lage machen dieses Anwesen zu einer besonderen Immobilie, die sowohl Komfort als auch Flexibilität bietet. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 302 m² Wohnfläche
- Ca. 110 m² Nutzfläche
- Durchdachte Raumaufteilung für die ganze Familie auf zwei Etagen
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche im Erdgeschoss
- Gästezimmer/Büro im Erdgeschoss
- Küche mit Sitzecke und einer Speisekammer
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Wintergarten mit Ausgang zum Balkon
- Zweite Küche und Badezimmer mit Dusche auf der oberen Etage
- Ausbaufähiges Dachgeschoss
- Zwei Garagen mit direkten Zugang zum Haus
- Carport im Innenhof

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.

??????? ???????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

Schönbronn ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Weihenzell, die im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern liegt. Die Gegend besticht durch ihre malerische Landschaft und die Nähe zur Stadt Ansbach, was eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischen Annehmlichkeiten bietet. Geografische Lage: Weihenzell und sein Ortsteil Schönbronn liegen eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Naturparks Frankenhöhe. Diese Region zeichnet sich durch ihre weitläufigen Felder, Wälder und Wiesen aus, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Schönbronn liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Ansbach, der Kreisstadt des Landkreises. Verkehrsverbindungen: Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Schönbronn verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Staatsstraße 2246 ist Weihenzell mit Ansbach verbunden, wo Anschluss an die Bundesstraßen B13 und B14 sowie an die Autobahn A6 besteht. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen nach Ansbach und in die umliegenden Gemeinden bieten. Infrastruktur: Weihenzell bietet eine solide Grundversorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte. Für größere Einkäufe und eine umfassendere Auswahl an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bietet sich Ansbach an, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Bildung und Gesundheit: In Weihenzell gibt es eine Grundschule und Kindergärten, die für Familien mit Kindern gut erreichbar sind. Weiterführende Schulen sowie umfassende medizinische Versorgung inklusive Apotheken, Ärzte und das Klinikum Ansbach befinden sich in der nahegelegenen Stadt Ansbach. Freizeit und Erholung: Die Region um Weihenzell und Schönbronn bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Neben den Naturparks und Wanderwegen gibt es in der Umgebung Sportvereine, Reitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen. Der nahegelegene Naturpark Frankenhöhe lädt zu Aktivitäten im Freien ein, und auch die historischen Sehenswürdigkeiten in Ansbach, wie die Residenz Ansbach und der Hofgarten, sind einen Besuch wert. Kulturelles Leben: Weihenzell und Schönbronn zeichnen sich durch ein aktives Vereinsleben und zahlreiche traditionelle Feste aus. Diese fördern den Gemeinschaftssinn und bieten Bewohnern die Möglichkeit, sich aktiv am kulturellen Leben zu beteiligen.

??????? ???????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24208599 - 91629 Weihenzell / Schönbronn

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

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

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com