

Oberdachstetten

Familienzuhaus in Siedlungslage - Neuwertiges Einfamilienhaus mit einigen Highlights

????????? ??????????: 25208680



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 719 m²

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208680	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	3		
????????????	2		
????? ??????????????	2021	?????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	?????? ??????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	18.80 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ???	24.02.2030	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???? ???????	?????? ??????????? ????? / ??????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????	2021

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



????????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ?????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



???????? ??: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



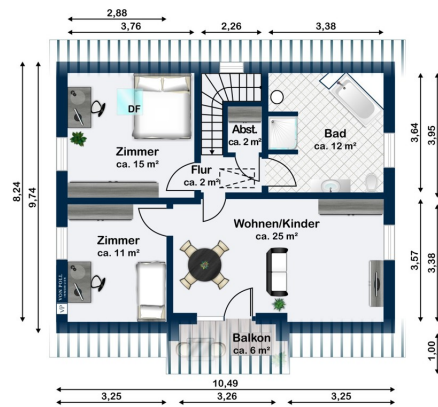
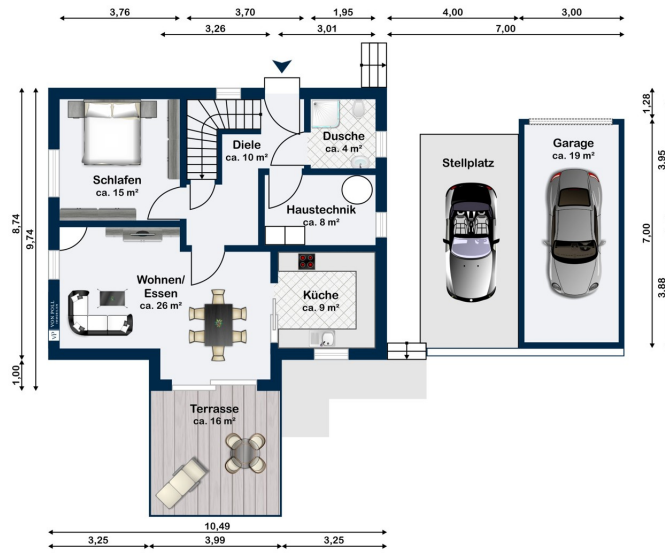
???????? ?????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



???????? ?????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

??????



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

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

Diese neuwertige Immobilie aus dem Jahr 2021 bietet mit rund 130 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 719 m² 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.

??????? ???????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 679 m² Grundstücksfläche
- Ca. 130 m² 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.

??????? ????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

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.

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 18.80 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25208680 - 91617 Oberdachstetten

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

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

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com