

Dachsbach

# Neuwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Dachsbach

????????? ??????????: 24333101



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 594 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

???????? ??????????: 24333101 - 91462 Dachsbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333101
????????????	ca. 126 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
???????????????? ??? ????????????	4
????????????	2
????? ?????????????	2017
????? ?????????????	1 x ???????

????? ????????	650.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????????????????? ??????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	03.03.2029	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		

??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

?? ????????





??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

?? ????????



??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

?? ????????





??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

?? ????????





??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER WOHNLAGE Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein modernes Einfamilienhaus mit Garten in Dachsbach. Auf einer Wohnfläche von circa 126 Quadratmetern mit einem zugehörigen Grundstück von circa 594 Quadratmetern haben Sie alles was das Herz begehrt! Besondere Highlights sind der großzügige Garten, die großen Fenster, das elegante Badezimmer und die sehr gute Energieeffizienz dieser Immobilie.

MODERNITÄT TRIFFT AUF GEMÜTLICHKEIT Die Immobilie aus dem Baujahr 2018- steht für Modernität und Gemütlichkeit. Mit einer Luftwärme Pumpe profitieren Sie von der modernsten Technik. Aufgebaut ist das Einfamilienhaus wie folgt: Einladend wirkt der große und moderne Eingangsbereich, von dort aus gelangt man in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit einer attraktiven Einbauküche ausgestattet ist. Von dort aus gelangt man auf die Terrasse und den gemütlichen Garten. Außerdem befinden sich ein Gäste-WC, der Technik Raum und das Elternschlafzimmer im Erdgeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteren Platz für insgesamt 3 Kinderzimmer, die auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Und das komfortable Badezimmer mit Dusche und Wanne. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, den großzügigen Garten und die Terrasse. Der Außenbereich lädt zu gemütlichen Sommerabenden mit der Familie ein. **EINE GELEGNHEIT, DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN** Dieses attraktive Einfamilienhaus ist eine Gelegenheit, die man nicht verpassen sollte. Hier können Sie direkt einziehen und genießen und profitieren dabei von den neusten Standards! Melden Sie gerne bei uns! Für weitere Informationen und Vor-Ort Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

#### HIGHLIGHTS

- \* Luftwärmepumpe
- \* großzügiger Garten
- \* Terrasse
- \* Neuwertig
- \* 4 Zimmer
- \* Lichtdurchflutet
- \* Moderne Einbauküche

??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

Dachsbach liegt malerisch in der Metropolregion Nürnberg, eingebettet in die idyllische Landschaft des Aischgrundes. Der Markt erstreckt sich über eine Fläche von 24,7 Quadratkilometern und bietet seinen etwa 1.500 Einwohnern eine beschauliche Heimat. Trotz seiner überschaubaren Größe verfügt Dachsbach über eine solide Infrastruktur, die alle wesentlichen Grundversorgungsarten abdeckt. Dazu zählen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen, eine Grundschule sowie ausreichend Kindergartenplätze. Besonders geprägt wird das Gemeindeleben durch die evangelische Kirche, die als zentraler Treffpunkt dient und das kulturelle und soziale Miteinander fördert. Die verkehrsgünstige Lage von Dachsbach ist ein weiteres Plus: Die Gemeinde wird von der B470 durchquert und ist schnell über die B8 zu erreichen, was eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Insbesondere die Nähe zu Neustadt an der Aisch und Höchstadt an der Aisch bietet Bewohnern zahlreiche Vorteile, darunter Zugang zu weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung und einem breiten kulturellen Angebot. Die Nähe zu den Metropolen Nürnberg, Fürth, Erlangen und Ansbach ermöglicht den Bewohnern von Dachsbach zusätzlich ein breites Spektrum an kulturellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die umliegenden Universitäten und Fachhochschulen ziehen jedes Jahr Tausende von Absolventen an und bieten eine solide Grundlage für den Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Dachsbach präsentiert sich somit nicht nur als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität, sondern auch als vielversprechender Standort für Investoren, die von der Nähe zu innovativen Bildungseinrichtungen und einer stabilen Wirtschaftsstruktur profitieren möchten. Hier verbindet sich moderne Infrastruktur mit fränkischer Gemütlichkeit – ein perfekter Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

??????? ???????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.



??????? ?????????: 24333101 - 91462 Dachsbach

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

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

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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