

Weidenbach

# Stilvolles Anwesen in netter Nachbarschaft! Hier werden Wohnträume wahr

Objektnummer: 26208821



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

KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 830 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

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

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26208821                  |
| Wohnfläche   | ca. 150 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2012                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 530.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 40 m²   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 18.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.04.2026             | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                             |               |

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie



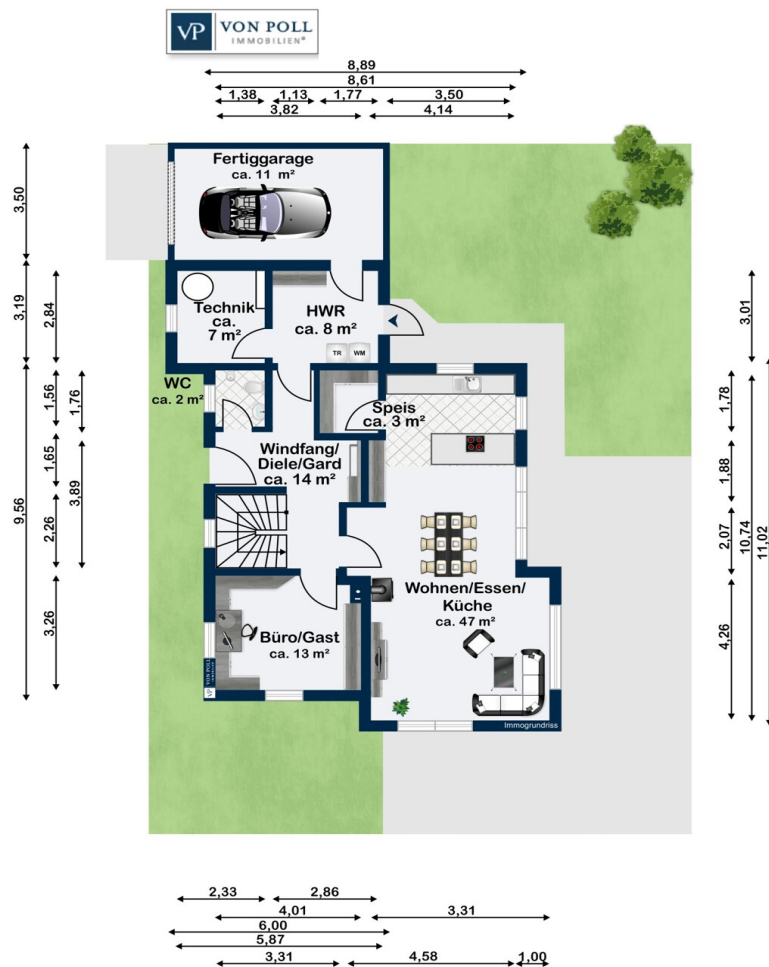
Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Die Immobilie

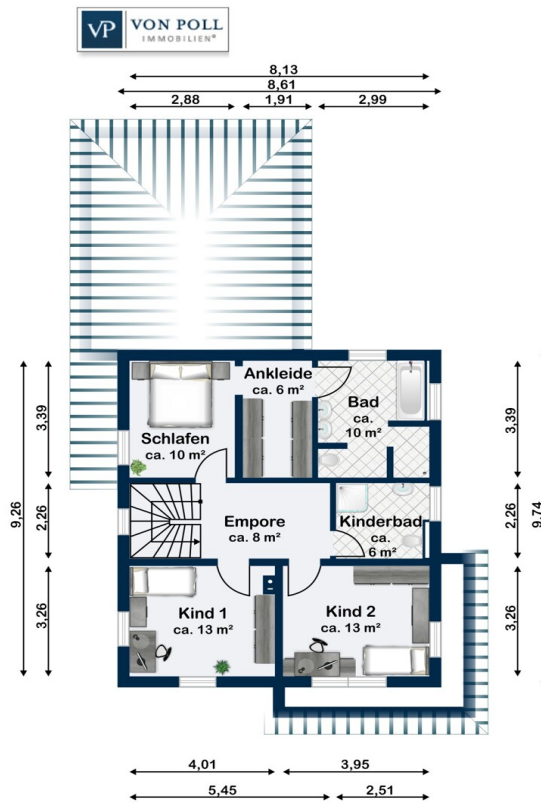


Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26208821 - 91746 Weidenbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von circa 825 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer modernen Neubauwohnlage, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Lebensgestaltung eröffnet.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und eignet sich daher sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf Platz und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Vier Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Zwei Bäder gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern Flexibilität im Alltag.

Der große, offene Wohn- und Essbereich stellt das Herzstück des Hauses dar. Durch den direkten Zugang auf die Terrasse lässt sich der Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich verbinden, was das Zusammensein mit Familie und Freunden bereichert. Ein Schwedenofen sorgt im Wohnbereich für eine angenehme Atmosphäre und kann an kühlen Tagen zusätzlich für wohlige Wärme sorgen.

Das Elternschlafzimmer ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet, wodurch ein hoher Komfort im Alltag geboten wird. Neben dem Elternbad steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, das sowohl als Kinder- als auch als Gästebad genutzt werden kann. Die beiden Bäder sind funktional konzipiert und bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die hochwertige Einbauküche ist fester Bestandteil des Angebots. Sie besticht durch ihre Ausstattung und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Darüber hinaus trägt die durchdachte Anordnung der Räume dazu bei, dass alle Bereiche des Hauses optimal genutzt werden können.

Hervorzuheben ist die moderne Haustechnik: Das Gebäude verfügt über eine Zentralheizung, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung angenehme Temperaturen im gesamten Haus garantiert. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, was zu einem zeitgemäßen, nachhaltigen Energiehaushalt beiträgt.

Ein weiterer Vorteil ist der direkte Zugang vom Haus in die Garage, der Ihnen Komfort im Alltag bietet – besonders bei jedem Wetter. Die fließenden Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen sind ebenfalls ein Markenzeichen dieser Immobilie.



Dies sind nur einige der besonderen Ausstattungsmerkmale dieser kleinen Stadtvilla. Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und legt Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität.

Überzeugen Sie sich selbst von der Lage und dem Wohnkomfort bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 825m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- 14cm Vollwärmeschutz
- Hochwertige Einbauküche
- Durchdachte Raumaufteilung
- Direkter Zugang ins Haus von der Garage
- Schwedenofen
- Großer, offener Wohn- Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse
- Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer
- Weiteres Kinder-, Gästebad

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten kleinen Stadtvilla in Neubauwohnlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen des Ortes und der Wohnqualität vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Weidenbach hat ca. 3.175 Einwohner und liegt verkehrsgünstig an der B13 zwischen Ansbach und Gunzenhausen in einer traumhaften Landschaft, nahe dem Fränkischen Seenland. Per Radweg ist die direkte Verbindung zwischen Ansbach und dem Altmühlsee gegeben. Der geteerte Radweg verläuft von Ansbach aus bis Leidendorf entlang der B 13. Die 23 km lange Strecke ist größtenteils eben und führt durch Weidenbach mit interessanten Sehenswürdigkeiten aus der Markgrafenzeit. In Ornau trifft der Weg auf den Altmühlweg, der am See entlang nach Süden führt.

Der Einklang von Mensch und Natur, von Bauwerk und Landschaft bildet in Weidenbach – Triesdorf ein harmonisches Zusammenspiel. Moderne Hochschulneubauten und der neue Barockgarten im Umfeld des „Roten Schlosses“ sind der lebendige Beweis dafür, dass Weidenbach – Triesdorf sich nicht nur von der Sommerresidenz der Markgrafen zum grünen Bildungszentrum entwickelt hat. An den sieben Schulen und zwei Fakultäten der Hochschule Weihenstephan Triesdorf fühlen sich heute mehr als 2800 Schüler und Studenten aus dem In- und Ausland wohl.

Auch die Freunde des Barock und Rokoko kommen in Weidenbach – Triesdorf auf ihre Kosten. Das Weiße Schloss aus dem Jahre 1683, die markgräfliche Hofkirche, 1736 von Leopoldo Retty erbaut und die schmucke Villa Sandrina aus dem Jahre 1785 sind nur einige Beispiele der sehenswerten Baudenkmäler, in deren Nachbarschaft sich die Hochschule etabliert hat.

**Objektnummer: 26208821 - 91746 Weidenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208821 - 91746 Weidenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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