

Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Geräumiges Landhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24208566



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.950 m²

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

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

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	24208566
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	119.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Fernwärme		

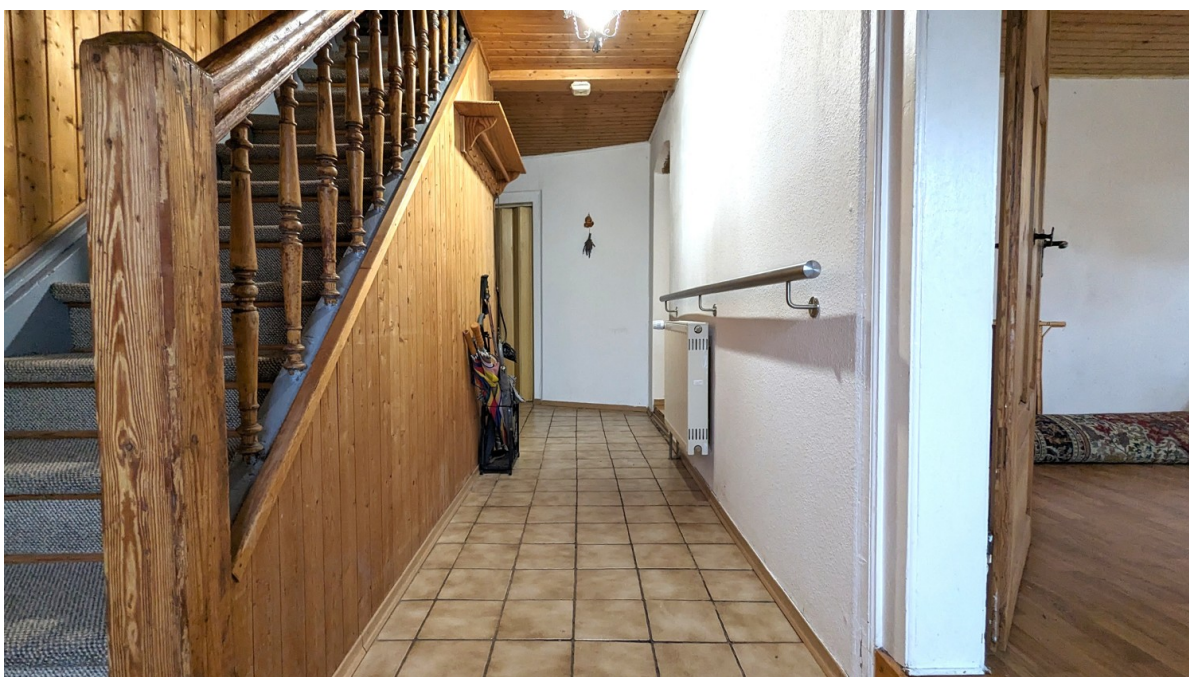
Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Die Immobilie



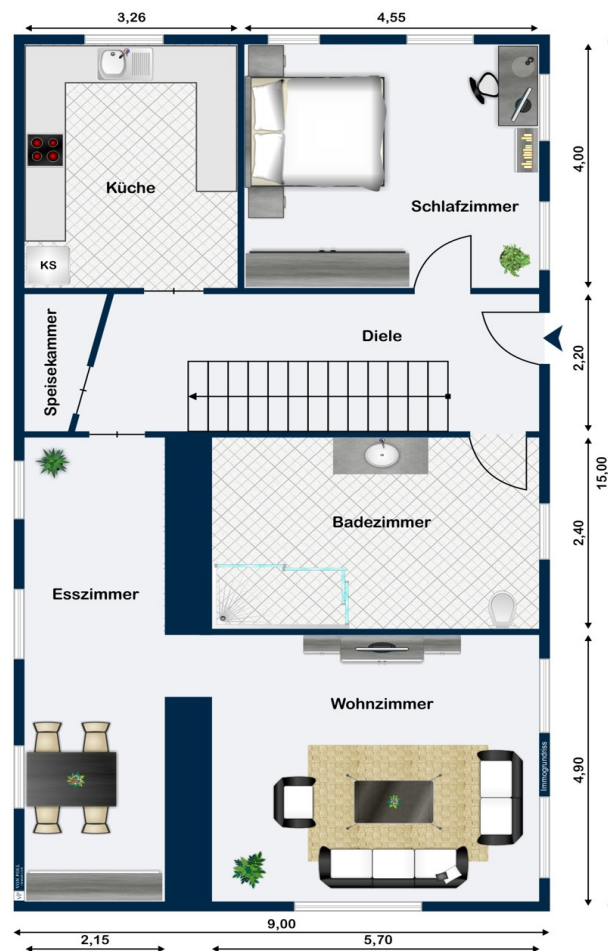
Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

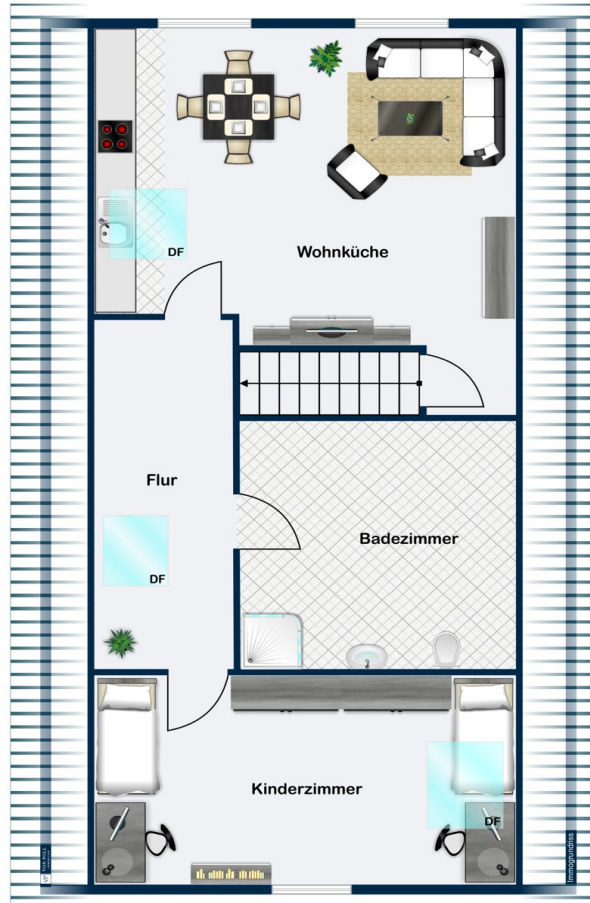
Die Immobilie



Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Grundrisse





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: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gepflegte, teilunterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m². Das Anwesen wurde 1949 auf einem ca. 1.950 m² großem Grundstück errichtet. Über die Jahre wurde die Immobilie stetig gepflegt und modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Durch seine durchdachte Grundrissaufteilung bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Naturliebhaber und die Familie. Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich auf zwei Ebenen und fünf Zimmer, darunter drei Schlaf- und Kinderzimmer. Nach dem Betreten befinden Sie sich im Flur des Erdgeschosses. Linkerhand liegt das modernisierte Tageslichtbadezimmer. Dieses ist barrierefrei mit WC, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und bodengleicher Dusche sowie Badezimmermöbel ausgestattet. Die Fliesen sind in modernen und zeitlosen Weiß- und Grautönen gewählt. Rechterhand befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche und Markeneinbaugeräte ausgestattet. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über eine Speisekammer, eine gemütliche Essecke und ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Hof. Die rustikale Echtholztreppe führt weiter in das Dachgeschoss. Dieses kann zur zweiten Wohneinheit ausgebaut werden, denn es verfügt sowohl über eine Wohnküche, ein Tageslichtbadezimmer als auch über ein Schlafzimmer. Der Dachboden des Hauses bietet reichlich Stauraum und weiteres Ausbaupotential für ein Studio. Die Beheizung erfolgt über die Nahwärme des Ortes. Eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung ist somit gewährleistet. Ihre PKWs parken Sie bequem in der Garage und im Carport des Hauses. Das Highlight für Handwerker, Hobbyschrauber und Tierliebhaber ist die geräumige Scheune des Hauses. Hier kann problemlos eine Werkstatt oder ein Stall eingerichtet werden. Gartenfreunde können sich hinter der Scheune, auf dem großzügigen Grundstück Ihren Traum vom Gemüsegarten etc. erfüllen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet somit Ruhe und Entspannung. Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut ausgebaut und bietet eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Insgesamt befindet sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.950 m² Grundstücksfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Badezimmer im Erdgeschoss - 2022 seniorengerecht modernisiert
- Neuwertige Einbauküche
- Fernwärme seit 2022
- Separate Wohneinheit im Dachgeschoss denkbar
- Geräumiges Badezimmer, Schlafzimmer und Wohnküche
- Ausbaufähiger Spitzboden
- Große Scheune mit Stauraum für Fahrzeuge und Werkzeuge
- Einzelgarage
- Carport
- Gut durchdachter Grundriss
- Vielseitige Nutzung möglich

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.

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Alles zum Standort

Die idyllische Gemeinde Sachsen bei Ansbach liegt im Landkreis Ansbach in Bayern und bietet eine charmante Mischung aus ländlichem Flair und modernem Lebensstil. Hier sind einige Punkte, die die Lage dieser Gemeinde charakterisieren: Geografische Lage: Sachsen bei Ansbach liegt inmitten der reizvollen Landschaft Frankens und ist von sanften Hügeln, grünen Wiesen und malerischen Wäldern umgeben. Die Nähe zu größeren Städten wie Ansbach und Nürnberg macht sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Verkehrsanbindungen: Die Gemeinde ist gut an das regionale Straßennetz angebunden und ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Autobahnen A6 und A7 sind in kurzer Entfernung erreichbar, was eine bequeme Anbindung an umliegende Städte und Wirtschaftszentren gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse bieten ebenfalls Verbindungen zu benachbarten Gemeinden. Infrastruktur: Sachsen bei Ansbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Lokale Geschäfte, Restaurants und Cafés tragen zur Lebensqualität in der Gemeinde bei. Natur und Erholung: Die Umgebung lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein. Wander- und Radwege durchziehen die landschaftlich reizvolle Umgebung und bieten Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung in der Natur. Kulturelles Erbe: Die Gemeinde ist stolz auf ihr kulturelles Erbe, das sich in historischen Gebäuden, Kirchen und kulturellen Veranstaltungen widerspiegelt. Traditionelle Feste und Veranstaltungen prägen das Gemeinschaftsleben und fördern den Zusammenhalt der Bewohner.

Objektnummer: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com