

**Schopfloch**

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 26208857**



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

**KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 2.814 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

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

Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208857	Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnfläche	ca. 273,62 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10.5		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1987	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 339 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	121.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1987 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in den Jahren 2024/2025 in einem nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein außergewöhnlich großes Grundstück von ca. 2.814 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage, da bis zu drei separate Wohneinheiten realisiert werden können. Separate Stromzähler für die Einheiten im Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss sowie Untergeschoss sind bereits vorhanden.

Im Zuge der umfangreichen Renovierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Heizungsanlage mit einem modernen Brennwertkessel ausgestattet, Böden erneuert, zwei Küchen modernisiert sowie sämtliche Fenster durch energieeffiziente, dreifach verglaste/verdichtete Modelle ausgetauscht. Darüber hinaus wurden Türen, 2 Garagentore, Wasser- und Stromleitungen vollständig erneuert. Eine Entkalkungsanlage sowie eine dezentrale Lüftungsanlage in der Souterrainwohnung sorgen zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss und bietet mit ca. 166,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und familienfreundliches Raumkonzept. Vier helle Schlafzimmer mit großen Doppelfenstern sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen und teilweise Zugang zum Balkon bieten, schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kachelofen mit Grundbodeneinsatz und direktem Zugang zum Wintergarten bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Eingangsbereich mit

ausreichend Platz für eine Garderobe. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden unterstreichen die gehobene Ausstattung.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 46,7 m<sup>2</sup> überzeugt durch einen offenen und hellen Wohn- und Essbereich, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Moderne Fliesen- und Vinylböden sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Im Untergeschoss befindet sich eine weitere, vollwertige Souterrainwohnung mit ca. 60,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verfügt über ein Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche und direktem Zugang zum Garten, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken sowie eine praktische Abstellnische. Die installierte dezentrale Lüftungsanlage gewährleistet auch hier ein angenehmes Raumklima. Diese Wohnung kann zudem mit geringfügigen Arbeiten barrierefrei gestaltet werden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei beheizbare Wintergärten, einen vollunterkellerten Bereich, zwei separate Garagen mit privater Zufahrt sowie den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst vielseitige und hochwertig modernisierte Immobilie in ruhiger Lage, die sowohl Eigennutzern als auch Investoren hervorragende Perspektiven bietet.

**Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch**

## Ausstattung und Details

- Baujahr Haus: 1987
  - 2024/2025 vollständig renoviert:
  - Heizung/Brennwertkessel
  - Kachelofen mit Grundbodeneinsatz
  - Fußbodenheizung
  - Böden
  - 2 Küchen
  - Fenster (3 fach verglast und verdichtet), sowie Türen
  - 2 Garagentore
  - Wasserleitungen
  - Strom
  - Entkalkungsanlage
  - Deszentrale Lüftungsanlage Souterrain Wohnung
  - Grundstücksgröße ca. 2814m<sup>2</sup>
  - 3 separate Wohnungen möglich
  - EG + OG Wohnung 2 + 3 Zimmer ca. 166,4 m<sup>2</sup>
  - DG - Wohnung 2 Zimmer ca. 46,7 m<sup>2</sup>
  - UG - Wohnung 2 Zimmer 60,4 m<sup>2</sup> (Souterrainwohnung)
  - Sep. Stromzähler für EG + OG / DG / UG
  - 1 Kaltwintergarten und 1 Glas-, Holzwintergarten
  - Vollunterkellert
  - Großzügiger, schön angelegter Garten für individuelle Gestaltung
  - 2 separate Garagen mit privater Zufahrt
- Wohnung EG + OG:
- ca. 166,4 m<sup>2</sup>
  - Fliesen-, Parkett-, Vinylboden
  - 4 großzügige Schlafzimmer mit Doppelfenster

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- 3 Kinder-/ Arbeitszimmer mit Balkonzugang
- Küche
- Helles Wohnzimmer mit Kachelofen und Wintergartenzugang
- Kachelofen mit Grundbodeneinsatz
- Gäste WC
- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Gaderobe

Wohnung DG:

- ca. 46,7 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Fliesen-/ und Vinylboden
- Heller und offener Wohn-/Essbereich und Wohnzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Großes , helles Schlafzimmer

Wohnung UG (Souterrainwohnung)

- 60,4 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Schlafzimmer
- Helles Wohnzimmer mit Einbauküche und direktem Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Praktische Abstellnische

Mit geringfügigen Arbeiten kann die Wohnung zu barrierefrei umgebaut werden

Eine Teilung des Grundstücks ist grundsätzlich als Option denkbar und kann bei Interesse näher erörtert werden.

**Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch**

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Schopfloch im Regierungsbezirk Mittelfranken liegt im südwestlichen Landkreis Ansbach und hat knapp 3000 Einwohner. Der Markt liegt in unmittelbarer Nähe zwischen Feuchtwangen und Dinkelsbühl.

In nur zehn Autominuten erreichen Sie den baden-württembergischen Landkreis Schwäbisch Hall. Die Stadt Schwäbisch Hall ist ca. 50 km entfernt und über die A6 gut erreichbar.

Zudem befindet sich der Ort direkt an der B25, die in alle Richtungen führt. Den Autobahnanschluss an die A7 erreichen Sie in etwa 10 Kilometer und zur A6 in etwa 15 Kilometern.

Desweiteren verfügt Schopfloch über eine sehr gute Busverbindung, mit der Sie zum Beispiel die Orte Feuchtwangen und Dinkelsbühl in nur wenigen Minuten erreichen. Es besteht auch eine direkte Busverbindung nach Ansbach, von wo aus die Stadt Nürnberg zügig zu erreichen ist.

Der Markt Dombühl ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten zu erreichen. Von dort aus haben Sie auch einen direkten Bahnanschluss nach Nürnberg, der ca. 50 Minuten beträgt.

Die Gemeinde verfügt über eine komplette Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Ärzten (Allgemeinmediziner, Zahnarzt und Krankengymnasten) sowie einer Apotheke. In Schopfloch befindet sich eine Sparkasse und VR Bank ebenso wie ein Lebensmittelsupermarkt und eine Bäckerei.

Der Markt zeichnet sich durch einen hohen Freizeitwert aus, da hier ein reges Vereinsleben herrscht.

Eine schöne Lage inmitten von großen Wiesen und Wäldern macht den Markt Schopfloch zu einem attraktiven Wohnort für Rad und Wanderbegeisterte.

**Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26208857 - 91626 Schopfloch**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)