

Neuendettelsau

Modern bungalow complex with granny flat, wellness area and idyllic garden

Property ID: 25208704



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 326,61 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.154 m²

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

At a glance

Property ID	25208704
Living Space	ca. 326,61 m ²
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	13.12.2027	Final Energy Demand	17.00 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



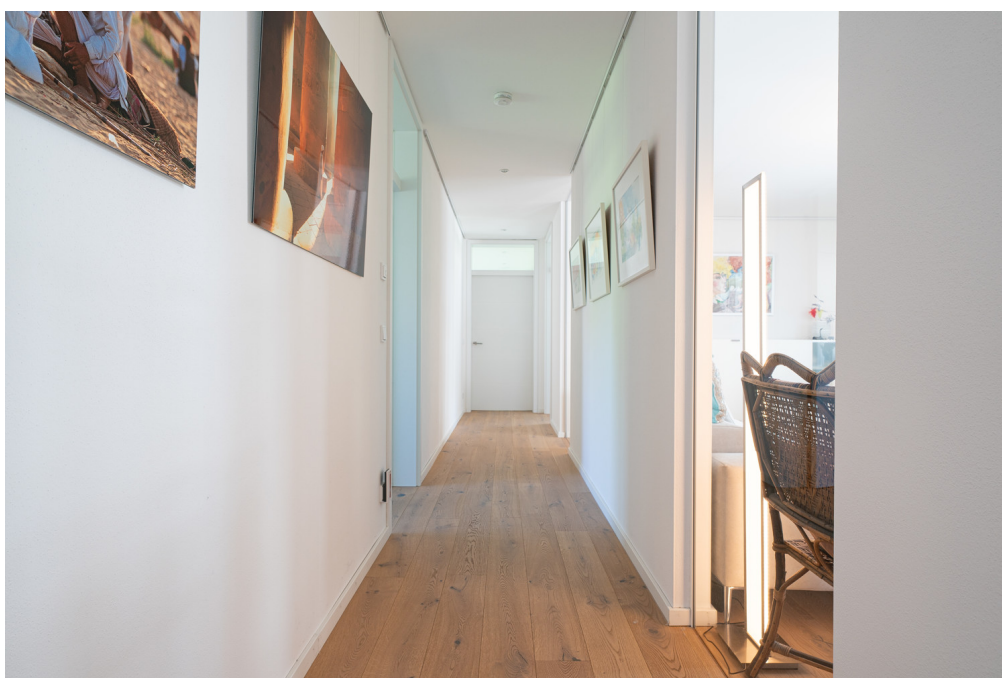
Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



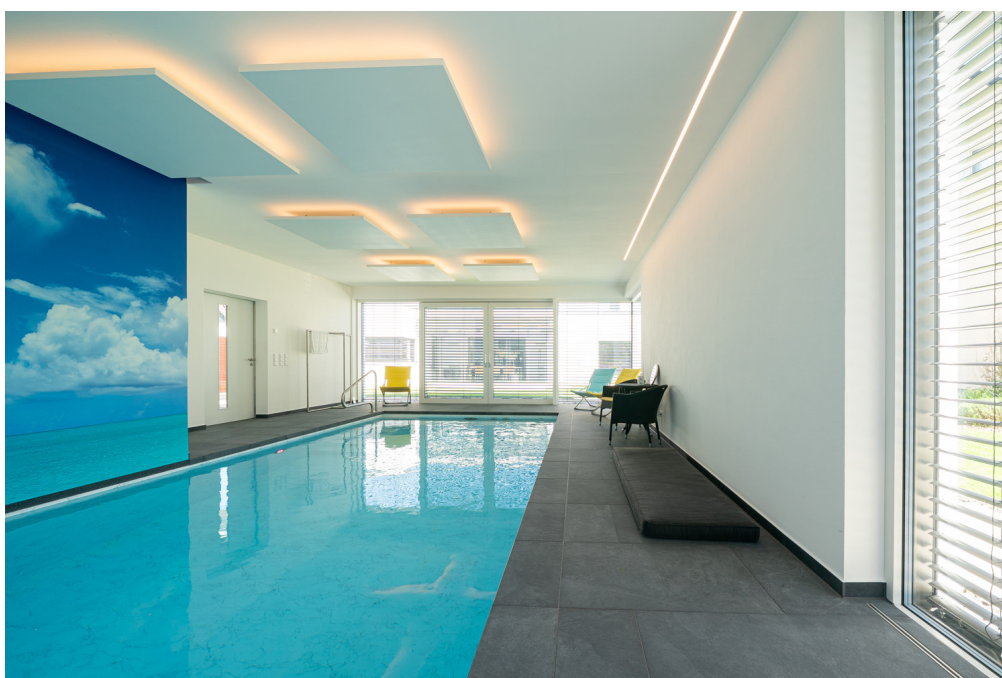
Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

The property



Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Floor plans



Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

A first impression

In a quiet location, shielded from the street, this exceptional property complex comprises two detached bungalows on a spacious plot of approximately 1,154 m². Built in 2017/2020, the houses combine the highest level of living comfort with modern architecture, energy-efficient building technology, and high-quality fixtures and fittings across a total living area of approximately 326 m². The first bungalow offers an exceptionally spacious and well-designed layout with approximately 207 m² of living space. Two elegant living rooms, two bedrooms – each with its own bathroom, one of which features a bathtub – and an open-plan, high-quality kitchen create a stylish living environment. The light-filled conservatory with its glass front opens harmoniously onto the well-maintained garden. This unit also includes a large garage with an electric door and an additional outdoor parking space. The second bungalow offers approximately 119 m² of living space and is ideally suited as a self-contained apartment, guest suite, or for separate use. It comprises a living room and a bedroom, a fully equipped kitchen, and a high-quality bathroom. The highlight of this unit is the exclusive pool house with glass facades, all-glass corner windows, wood-aluminum lift-and-slide doors, and indoor air conditioning. The heated, illuminated, and retractable pool (8.5 x 3.7 x 1.5 meters) is equipped with modern filtration technology and water treatment. A separate bathroom and changing room perfectly complements the luxurious wellness area. Both bungalows impress with their comprehensive and well-designed features. The rooms have underfloor heating (except for the utility rooms), and all windows and French doors are made of elegant spruce. Aluminum venetian blinds in plastered wall boxes provide effective sun protection. Controlled ventilation with heat recovery via a cross-flow heat exchanger ensures a comfortable indoor climate. Energy is supplied by a heat pump and a gas boiler in combination with a solar thermal system (both installed in 2017). All walls are painted with high-quality, breathable silicate paint. The covered entrance areas offer additional protection and comfort. This property is truly unique – ideal for families, multi-generational living, or as a combination of a stylish primary residence and a rental unit. A perfect symbiosis of privacy, design, and state-of-the-art technology.

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 2 Bungalows Baujahr 2017/2020
- 8 Zimmer
- Ca. 1154 m² Grundstücksfläche
- Ca. 207,38 m² (1. Bungalow) und 119,23 m² (2. Bungalow) Wohnfläche
- Von der Straße abgeschirmte Gegend
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Raffstoreelemente aus Aluminium-Lamellen in verputzten Mauerkästen
- Wärmepumpe Baujahr 2017
- Fußbodenheizung in jedem Raum außer dem Technikraum vorhanden
- Großer gepflegter Garten
- Hochwertige Bäder
- Fenster und Fenstertüren aus Fichteholz
- Solaranlage
- Alle Wände sind mit hochwertiger Silikatfarbe gestrichen
- Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (Kreuzstromwärmetauscher) als kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft
- Glasfaseranschluss in Bearbeitung

1. Bungalow:

- 2 Schlafzimmer mit jeweils angrenzendem Badezimmer, eines mit Badewanne
- 2 großzügige Wohnzimmer
- Hobbyraum, vielseitig nutzbar
- Sehr hochwertige offen gestaltete Küche
- Große Garage mit elektrischem Tor und 1 weiterer Außenstellplatz
- Wintergarten mit Glasfront zum Garten hin

2. Bungalow:

- Einliegerwohnung mit Schlaf-/ und Wohnzimmer, sowie ebenfalls hochwertigem Badezimmer und Küche
- Großes Pool Haus mit Glasfassaden, Holz-Alu Hebeschiebetürelementen und Ganzglaseckfenster, sowie Hallenklimatisierung
- Beheizbarer, beleuchtbarer und abdeckbarer Pool mit Filtertechnik und Wasserpflege
- Separates Bade-/Umkleidezimmer für den Pool Bereich

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

All about the location

Neuendettelsau ist eine Gemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Grundschule, Realschule, mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Die A 6 erreicht man per PKW in weniger als 5 Minuten. Mit der praktische S-Bahn-Verbindung erreichen Sie in kurzer Zeit den Nürnberger Hauptbahnhof.

Das Anwesen selbst liegt in einem verkehrsberuhigtem Wohngebiet.

Das Spektrum des Kultur- und Freizeitangebotes ist sehr vielfältig. Zahlreiche aktive Vereine sorgen das ganze Jahr über für abwechslungsreiche, niveauvolle und kulturelle Highlights wie z. B. Kirchweih, Stadtfest und Weihnachtsmarkt.

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

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 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.

Property ID: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com