

**Dombühl**

# Detached house with granny flat and garden in an idyllic location

**Property ID: 25208728**



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

**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 997 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl**

- **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: 25208728 - 91601 Dombühl

## At a glance

Property ID	25208728	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 161 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1979-1980		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## Energy Data

Energy Source	<b>Pellet</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>20.08.2035</b>	Final energy consumption	<b>193.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Pellet-Fuelled</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1979</b>

Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## The property



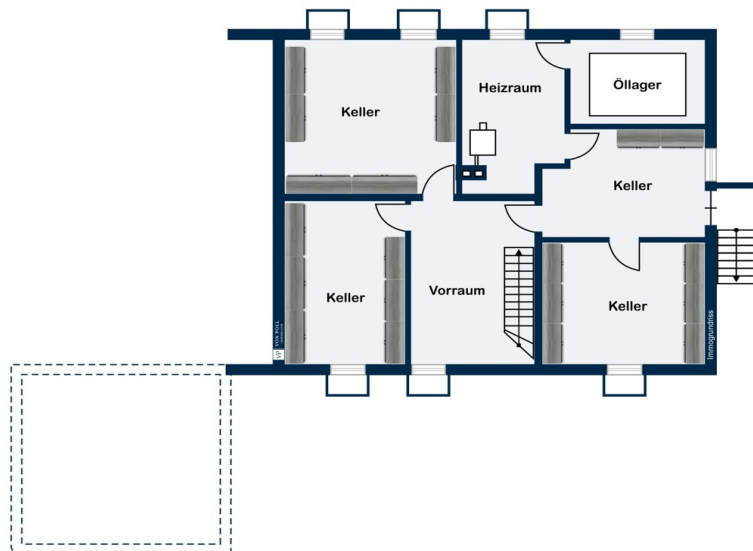
Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

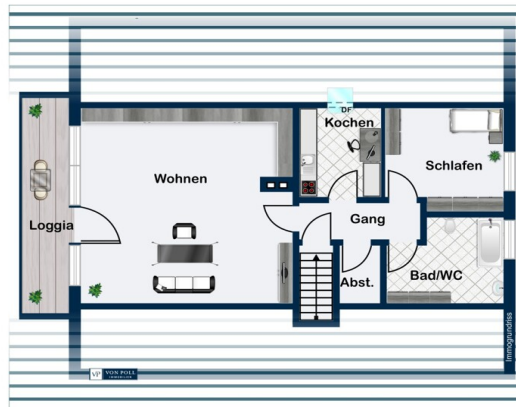
## The property



Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl

## Floor plans







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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **A first impression**

Welcome to your new home: This spacious detached house with a separate apartment, built between 1979 and 1980, impresses with its versatile layout and well-maintained condition. With approximately 161 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 997 m<sup>2</sup>, the property offers numerous possibilities for individual design and use. The house is located in a quiet residential area, particularly appealing due to its green surroundings and high degree of privacy. The property is fully fenced and features a large, mature garden, providing ample space for relaxation, leisure, and family life. The generous terraces invite you to enjoy the outdoors on sunny days, while the balcony on the top floor offers a pleasant retreat with views of the greenery. The layout is thoughtfully designed and family-friendly. A total of seven bright rooms are spread across two levels, including four bedrooms that offer flexible usage options as children's rooms, offices, or guest rooms. Two bathrooms with natural light ensure everyday comfort. The ground floor fitted kitchen is practically equipped and offers ample storage and workspace for various culinary needs, while the attic also features a smaller fitted kitchen. Thanks to its well-maintained condition, the house is ready for immediate occupancy – yet, given its overall need for renovation, the property offers motivated owners with innovative ideas the opportunity for individual modernization. A particular highlight is the separate granny flat, ideal for multi-generational living, a home office, or rental. The large basement with storage space, a separate laundry room, and an additional guest WC provides ample storage and facilitates an organized household. The heating system meets modern standards: an efficient pellet heating system supports both sustainable operation and independence from fossil fuels. A spacious double garage with a sectional door is available for vehicles. This detached house with a granny flat combines generous living space and a natural setting with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, and public transport connections are just a few kilometers away, making the location particularly attractive for families and commuters. Here you'll benefit from ample space, versatile usage options, and a pleasant neighborhood. If you value room, privacy, and a quiet residential area, this house is an excellent option. Schedule a viewing appointment and discover the potential of this property – your new home awaits.

**Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend zusammengefasst, einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:**

- **Garten ringsum eingewachsen und eingezäunt**
- **Zwei Terrassen und ein Balkon**
- **Ruhige Wohngegend**
- **Einliegerwohnung**
- **Großzügiger Keller**
- **Doppelgarage mit Sektionaltor**
- **Pelletheizung Baujahr 2020**

**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.**

**Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl**

## All about the location

Familienfreundlich und naturnah gelegen ist Dombühl eine Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst und zählt zur Metropolregion Nürnberg.

Die Immobilie liegt im Ortsteil Kloster Sulz umgeben von herrlicher Landschaft und Natur.

Die Marktgemeinde Dombühl liegt eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft im Naturpark Frankenhöhe und an der Romantischen Straße.

Durch Dombühl führt ein Abschnitt des Fränkischen Wasserradwegs, ebenso die Fernwanderwege Europäischer Fernwanderweg E8, Via Romea und der Frankenhöhe-Weg. Zu den Autobahnen A6 und A7 sind es nur wenige Kilometer und Sie haben direkten Anschluss an den Fernverkehr.

Dombühl liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Crailsheim. Im Zweistundentakt fahren Regional-Express-Züge nach Nürnberg und Stuttgart zwischen den Knotenbahnhöfen Crailsheim und Ansbach. Im Dezember 2017 wurde Dombühl in das Netz der S-Bahn Nürnberg eingebunden. Seitdem besteht durch die Linie S 4 eine zusätzliche zweistündliche Verbindung über Ansbach nach Nürnberg. Ab Dezember 2024 besteht mit der Linie S 4 ab Nürnberg über Dombühl und Schnelldorf eine Verbindung nach Crailsheim. Zusammen mit den Regional-Expressen der Linie Nürnberg-Stuttgart wird es dann ein stündliches Angebot zwischen Dombühl und Crailsheim/Nürnberg geben.

**Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 193.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Property ID: 25208728 - 91601 Dombühl**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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