

Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

# Geräumiges Landhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Número de propiedad: 24208566



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.950 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	24208566	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 280 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1949	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	FERN	Demanda de energía final	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.04.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## La propiedad



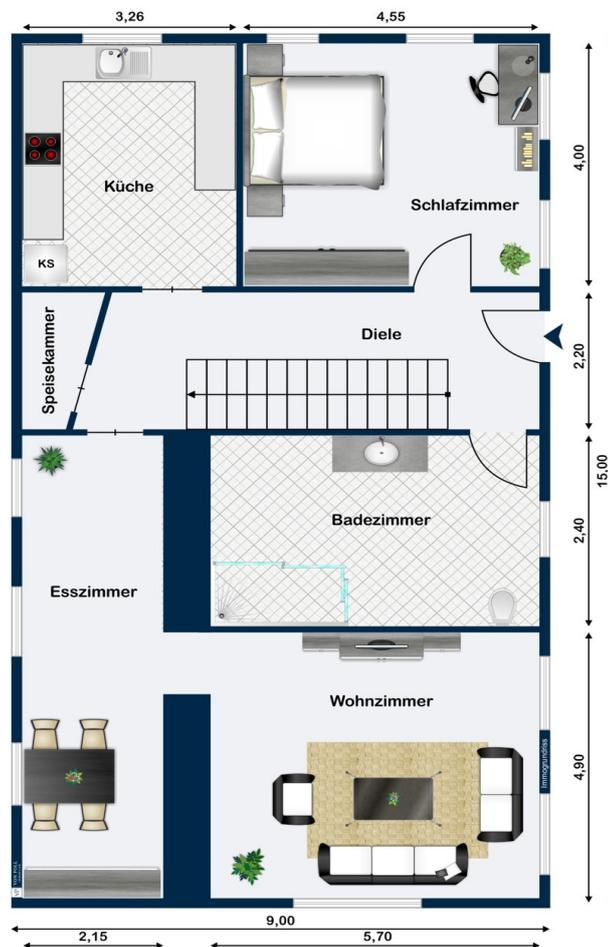
Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

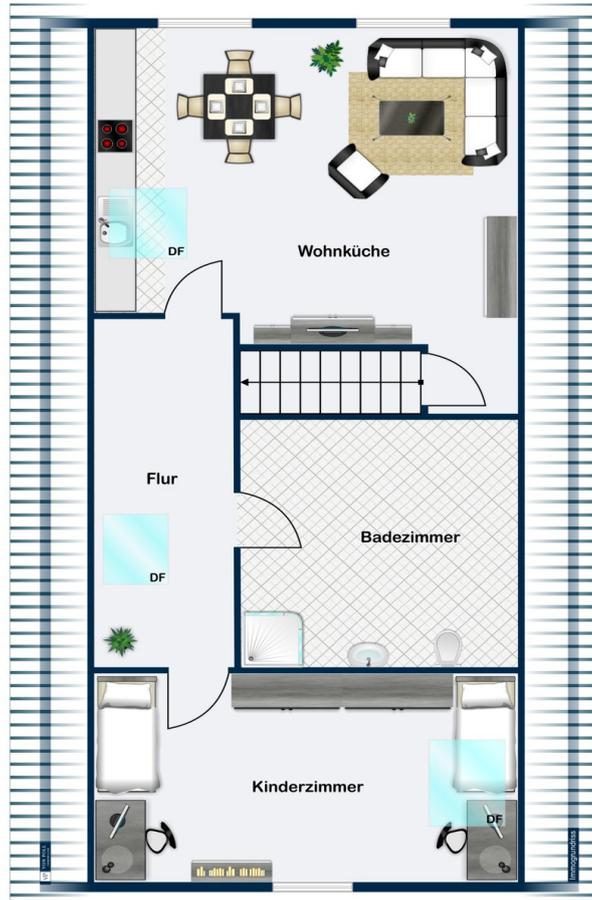
## La propiedad



Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht dieses gepflegte, teilunterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Das Anwesen wurde 1949 auf einem ca. 1.950 m<sup>2</sup> 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 Echtholzterasse 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.

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1.950 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 180 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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