

Neuendettelsau

Moderno complejo de bungalows con
apartamento para invitados, zona de bienestar y
un jardín idílico.

Número de propiedad: 25208704



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 326,61 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.154 m²**

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

- 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: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

De un vistazo

Número de propiedad	25208704	Precio de compra	1.500.000 EUR
Superficie habitable	ca. 326,61 m ²	Casa	Bungalow
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2017	Espacio utilizable	ca. 66 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	13.12.2027	Demanda de energía final	17.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



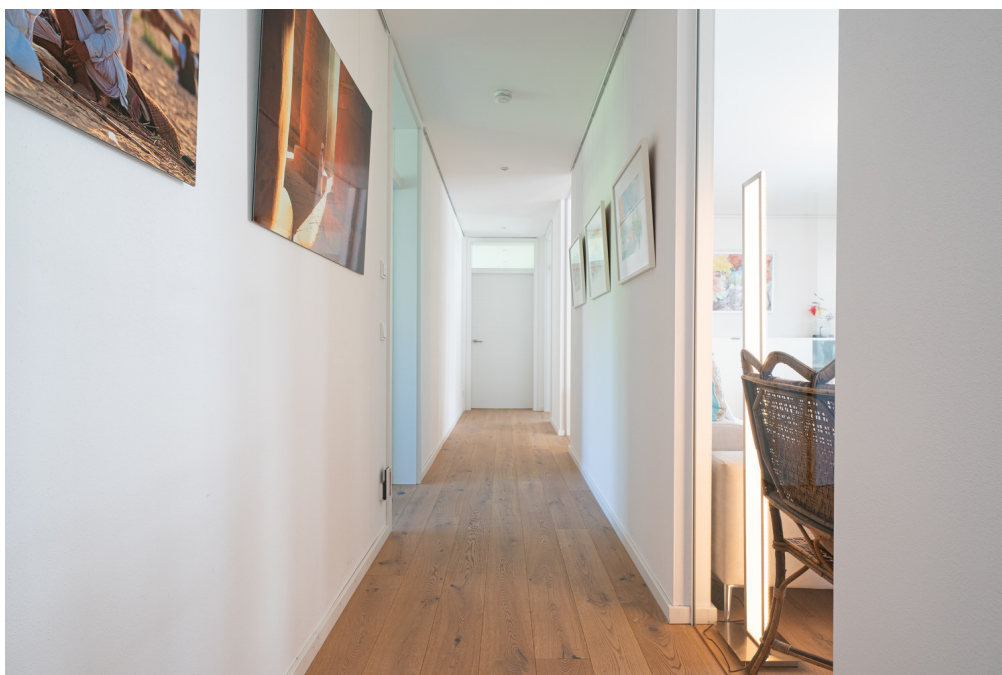
Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

La propiedad



Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Planos de planta



Erdgeschoss



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: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Una primera impresión

En una ubicación tranquila y aislada de la calle, este excepcional complejo inmobiliario consta de dos bungalows independientes en una amplia parcela de aproximadamente 1154 m². Construidas en 2017/2020, las casas combinan el máximo confort con una arquitectura moderna, tecnología de construcción de bajo consumo y acabados de alta calidad en una superficie habitable total de aproximadamente 326 m². El primer bungalow ofrece una distribución excepcionalmente espaciosa y bien diseñada con aproximadamente 207 m² de espacio habitable. Dos elegantes salones, dos dormitorios (cada uno con su propio baño, uno de ellos con bañera) y una cocina abierta de alta calidad crean un ambiente de vida con estilo. El luminoso invernadero con su fachada acristalada se abre armoniosamente al cuidado jardín. Esta unidad también incluye un amplio garaje con puerta eléctrica y una plaza de aparcamiento exterior adicional. El segundo bungalow ofrece aproximadamente 119 m² de espacio habitable y es ideal como apartamento independiente, suite de invitados o para uso independiente. Consta de salón, dormitorio, cocina totalmente equipada y baño de alta gama. Lo más destacado de esta unidad es la exclusiva caseta de piscina con fachadas de cristal, ventanas esquineras totalmente acristaladas, puertas correderas elevables de madera y aluminio, y aire acondicionado interior. La piscina climatizada, iluminada y retráctil (8,5 x 3,7 x 1,5 metros) está equipada con moderna tecnología de filtración y tratamiento de agua. Un baño y vestuario independientes complementan a la perfección la lujosa zona de bienestar. Ambos bungalows impresionan por sus completas y cuidadas instalaciones. Las habitaciones cuentan con calefacción por suelo radiante (excepto los cuartos de servicio) y todas las ventanas y puertas francesas son de elegante abeto. Las persianas venecianas de aluminio en cajas de pared enlucidas proporcionan una eficaz protección solar. La ventilación controlada con recuperación de calor mediante un intercambiador de calor de flujo cruzado garantiza un clima interior confortable. El suministro de

energía se realiza mediante una bomba de calor y una caldera de gas, en combinación con un sistema solar térmico (ambos instalados en 2017). Todas las paredes están pintadas con pintura de silicato transpirable de alta calidad. Las zonas de entrada cubiertas ofrecen mayor protección y confort. Esta propiedad es verdaderamente única: ideal para familias, para vivir con varias generaciones o como una combinación de elegante residencia principal y unidad de alquiler. Una simbiosis perfecta de privacidad, diseño y tecnología de vanguardia.

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Otros datos

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 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: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com