

**Dombühl**

# Casa unifamiliar con apartamento anexo y jardín en una ubicación idílica

*Número de propiedad: 25208728*



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

**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl**

- 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: 25208728 - 91601 Dombühl

## De un vistazo

Número de propiedad	25208728
Superficie habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1979-1980
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	359.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Pellet</b>	Certificado energético	<b>Certificado de consumo</b>
Certificado energético válido hasta	<b>20.08.2035</b>	Consumo de energía final	<b>193.20 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Pellets</b>	Clase de eficiencia energética	<b>E</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1979</b>

Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propiedad



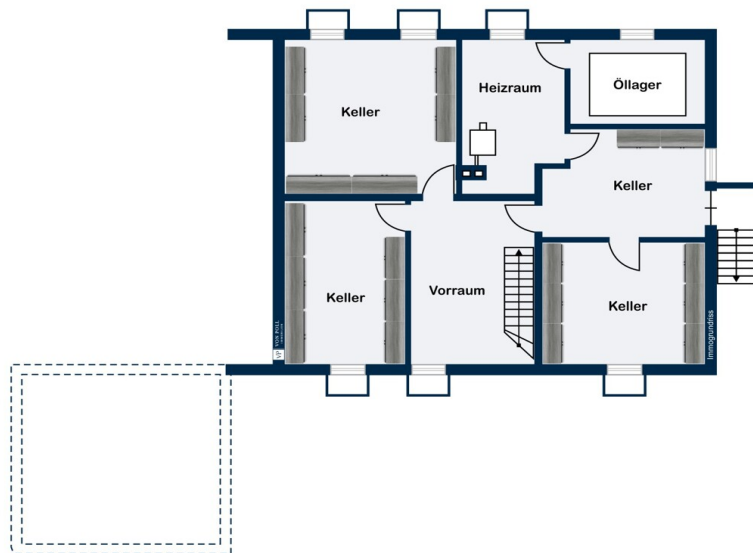
Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

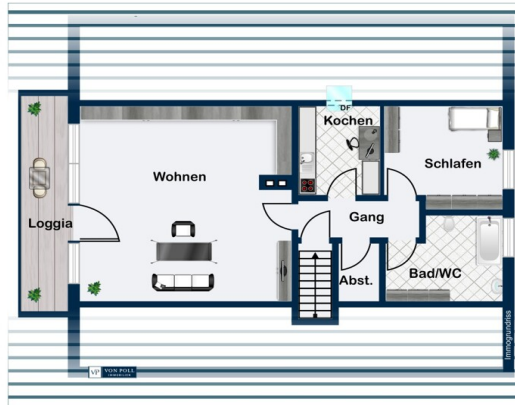
## La propiedad



Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl

## 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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: Esta espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente, construida entre 1979 y 1980, impresiona por su versátil distribución y su excelente estado de conservación. Con aproximadamente 161 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 997 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece numerosas posibilidades de diseño y uso individual. La casa se encuentra en una tranquila zona residencial, especialmente atractiva por su entorno verde y su gran privacidad. La propiedad está completamente vallada y cuenta con un amplio jardín maduro, que ofrece amplio espacio para la relajación, el ocio y la vida familiar. Las amplias terrazas invitan a disfrutar del aire libre en los días soleados, mientras que el balcón de la planta superior ofrece un agradable refugio con vistas a la vegetación. La distribución está cuidadosamente diseñada y es ideal para familias. Un total de siete luminosas habitaciones se distribuyen en dos plantas, incluyendo cuatro dormitorios que ofrecen opciones de uso flexible como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Dos baños con luz natural garantizan la comodidad diaria. La cocina equipada de la planta baja está prácticamente equipada y ofrece amplio espacio de almacenamiento y trabajo para diversas necesidades culinarias, mientras que el ático también cuenta con una cocina equipada más pequeña. Gracias a su buen estado, la casa está lista para entrar a vivir de inmediato; sin embargo, dada su necesidad general de renovación, la propiedad ofrece a los propietarios motivados con ideas innovadoras la oportunidad de modernizarla a su gusto. Un punto destacado es el apartamento independiente, ideal para vivir con varias generaciones, como despacho o para alquilar. El amplio sótano con trastero, lavadero independiente y un aseo de invitados ofrece amplio espacio de almacenamiento y facilita un hogar organizado. El sistema de calefacción cumple con los estándares modernos: un eficiente sistema de calefacción de pellets favorece un funcionamiento sostenible y la independencia de los combustibles fósiles. Hay un espacioso garaje doble con puerta seccional para vehículos. Esta casa unifamiliar con apartamento combina un amplio espacio habitable con un entorno natural y una excelente infraestructura. A pocos kilómetros de tiendas, colegios y transporte público, la ubicación es especialmente atractiva para familias y personas que viajan diariamente al trabajo. Aquí disfrutará de amplio espacio, opciones de uso versátiles y un vecindario agradable. Si valora el espacio, la privacidad y una zona residencial tranquila, esta casa es una excelente opción. Programe una visita y descubra el potencial de esta propiedad: su nuevo hogar le espera.

**Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Detalles de los servicios**

**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.**

**Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25208728 - 91601 Dombühl**

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