

Wolframs-Eschenbach

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Garten und vielen Extras

CODE DU BIEN: 23208562a



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 602 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23208562a              |
| Surface habitable      | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 6                      |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 3                      |
| Année de construction  | 1960                   |
| Place de stationnement | 2 x Garage             |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine  |

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |                               |
|---|-----------------------------|--|-------------------------------|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Diagnostic énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Gaz</b>                  | Consommation d'énergie                                   | <b>83.90 kWh/m²a</b>          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>07.01.2034</b>           | Classement énergétique                                   | <b>C</b>                      |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1960</b>                   |

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## La propriété



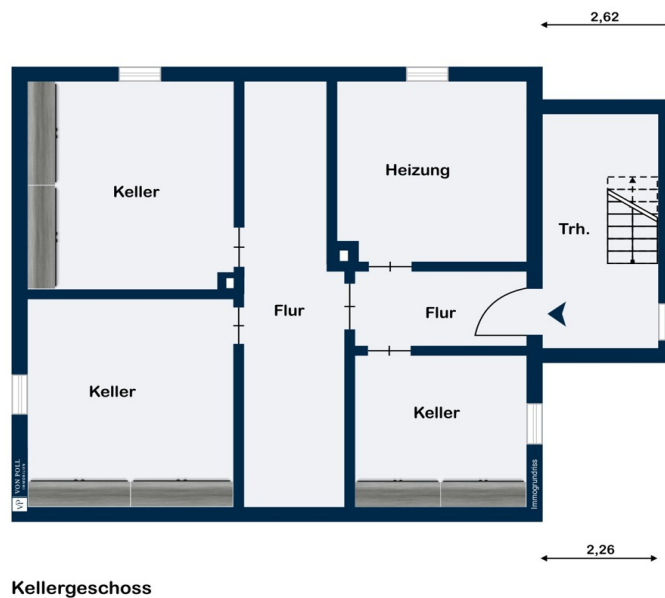
**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

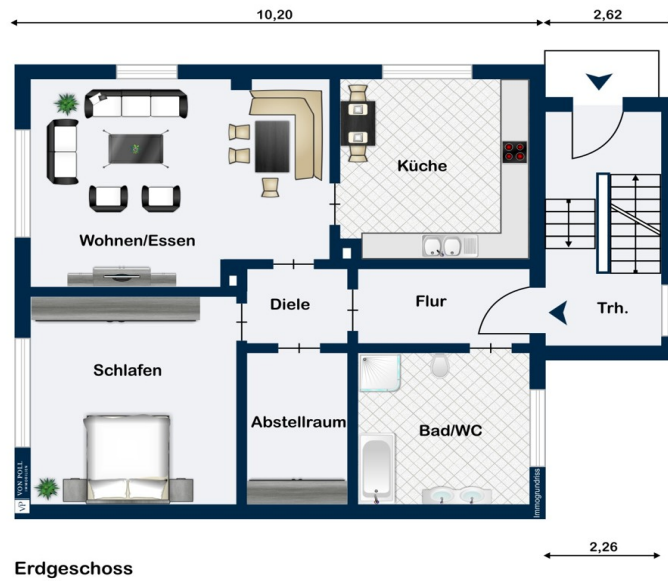
## La propriété

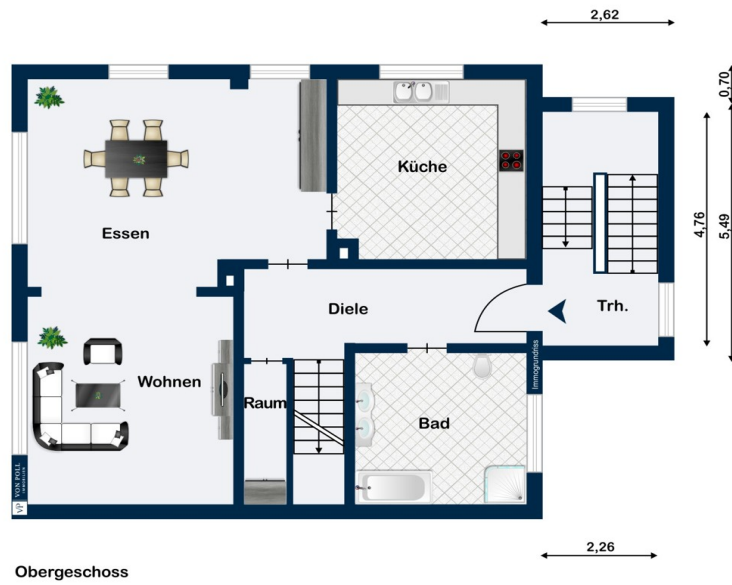


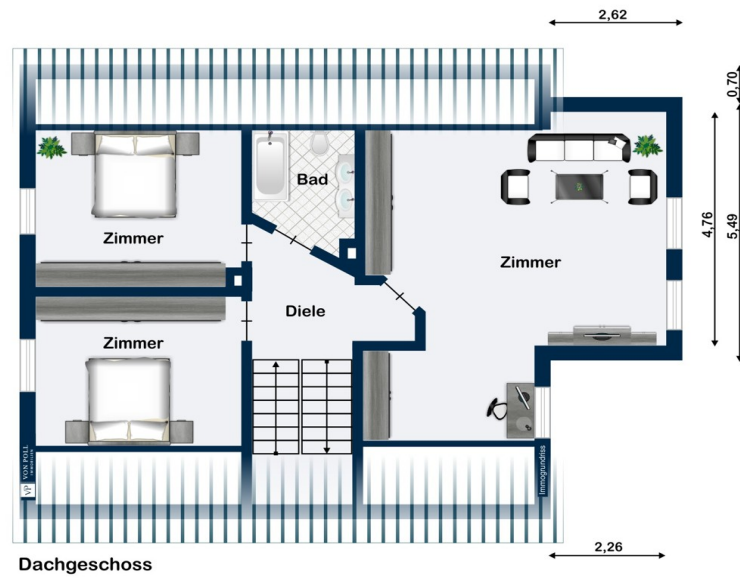
CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Une première impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein voll unterkellertes, auf einem ca. 602 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage. Das Wohngebäude wurde über die Jahre durch Dachgeschoss- und Treppenhauseinbau sowie einem Zwischenbau erweitert, stetig modernisiert und befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand. Mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Wohnhaus enorm viel Platz und ist ideal für Familien und Mehrgenerationenhaushalte. Für junge Familien besteht die Möglichkeit, die EG-Wohnung zu vermieten und somit finanzierungsunterstützende Einnahmen zu generieren. Das sonnige Anwesen liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Aussicht in die Natur.

Das helle Treppenhaus ist mit Solnhofener Naturstein ausgelegt und führt über wenige Stufen zur Erdgeschosswohnung. Die gemütliche, ca. 75 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Flur mit Platz für eine Garderobe, ein Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch, ein Wohnzimmer sowie eine große Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch.

Im Obergeschoss befindet sich die ca. 125 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung. Vom Flur aus linkerhand gelangen Sie in das helle, großzügige Badezimmer mit Waschtischelement, WC, Whirlbadewanne, Dusche, Handtuchwärmer und außerdem noch Platz für Mobiliar, um Handtücher etc. zu verstauen. Vom Flur ab rechts geht es in die Küche mit Blick nach Westen. Die bereits vorhandene, moderne Einbauküche mit kleiner Tischtheke lässt keine Wünsche offen. Das Highlight der gut geschnittenen Wohnung ist jedoch ohne Frage das riesige Wohn-Esszimmer in L-Form, welches sowohl von der Küche, als auch vom Flur aus zugänglich ist.

Weiter geht es über die innenliegende Holzterasse nach oben zum Dachgeschoss mit Diele, drei Schlafzimmern und einem weiteren Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch. Über die Ziehtreppe gelangen Sie nach oben in den ausgebauten Spitzboden, der perfekt als Stauraum für Ihre Gegenstände dient.

Im Kellergeschoss sind neben zwei großen Lagerräumen die Waschküche und der Heizungsraum untergebracht. Auch ein Starkstromanschluss ist vorhanden. Das Gebäude wird durch eine Viessmann-Gaszentralheizung beheizt.

Neben dem Haus steht die 2015 errichtete Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren zum Abstellen zweier PKWs zur Verfügung. Auch ein WC ist in der Garage installiert. Direkt angrenzend der Zwischenbau, gut geeignet als Werkstatt oder Abstellraum. Hier

**lagern Sie Ihre Gartengeräte oder auch Fahrräder. Das WC ist besonders praktisch, wenn Sie im Sommer Gäste zur Grillparty empfangen oder aber mit den Kindern im Garten spielen.**

**Der ebenerdige Garten ist pflegeleicht angelegt und kann jederzeit noch weiter gestaltet werden. Es ist genügend Platz für Gemüseanbau, Spielgeräte oder einen Pool.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.**

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Détails des commodités

Hier ein Auszug der durchgeführten Modernisierungen der vergangenen Jahre in der Aufzählung:

- 1972 Dachgeschossausbau
- 1992 Erweiterungsanbau/Treppenhaus an bestehendes Wohnhaus
- 2015 Neugestaltung der Fassade inkl. Anbringung Vollwärmeschutz, ca. 18 cm
- 2015 Dachisolierung und neue Eindeckung
- 2015 Neubau Doppelgarage mit 2 elektrischen Sektionaltoren, WC und Zwischenbau
- Hof und Zufahrt neu gepflastert
- 2022 Einbau 3-fach verglaster Kunststofffenster im OG samt Rollläden
- 2022 Einbau Kunststoff-Dachflächenfenster im DG mit elektr. Außenrollos
- 2022 Einbau Kunststofffenster im KG

Weitere Details:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster im OG
- Kunststofffenster im Keller
- Haustürelement in Kunststoff
- Rollläden im DG elektrisch
- Pflegeleichte Laminat- und Vinylböden im EG
- Hochwertiger Echtholzparkett im OG
- Treppenhaus Solnhofener Naturstein
- Helle Echtholzdecken
- insgesamt 3 Bäder
- Helle Räume, große Fenster
- Doppelgarage
- Garten-WC in der Doppelgarage
- Starkstromanschluss

Das Anwesen ist sehr gepflegt und in einem guten Zustand. Mittelfristig sind die Modernisierungen Heizungs- und Fenstertausch im EG erforderlich.

Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und den Vorzügen dieses Hauses vor Ort. Derzeit ist das Zweifamilienhaus noch bewohnt. Die Verfügbarkeit wird individuell geplant und im Sommer 2026 denkbar. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Tout sur l'emplacement

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Landkreis Ansbach, Mittelfranken (Bayern). Verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Lichtenau / Wolframs-Eschenbach" und folgen Sie der Wegweisung in Richtung Lichtenau. In Lichtenau biegen Sie links ab. Nach etwa 8 km erreichen Sie Wolframs-Eschenbach. Alternativ verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Ansbach West" und folgen der Bundesstraße B13 in Richtung Gunzenhausen. In Merkendorf biegen Sie dann links ab nach Wolframs-Eschenbach.

Wolframs-Eschenbach mit seinen 3.000 Einwohnern ist ein romantisches Kleinod des Mittelalters und eine moderne Kleinstadt zugleich. Wer durch die Altstadt oder den Stadtgraben spaziert, verspürt einen Hauch Mittelalter. Die Wolframs-Eschenbacher Stadtbefestigung wirkt imponierend wie nur wenige andere, weil neben den Mauern und Türmen auch der Graben erhalten blieb. Die Stadt bietet für die Bürger und Gäste eine hervorragende Infrastruktur.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 25 Jahren um 45% auf rund 3000 Bürger gestiegen, was für die Beliebtheit des Ortes spricht.

Die Stadt ist ein beliebter Ort für Leben und Wohnen und bietet eine sehr gute kleinstädtische Infrastruktur: Spielplätze, Kindertagesstätte, Grund- und Hauptschule sowie die medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnarzt) schaffen für Familien ein gutes Umfeld. Zudem gibt es Cafés, Gasthäuser, familiäre Hotels, Ferienwohnungen, Geschenkläden, eine Bäckerei, Metzgereien, Friseure, Supermärkte, Banken und eine Apotheke.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich abwechslungsreiche Veranstaltungen zum Besuch an: z. B. Konzerte, Theater und Ausstellungen im Bürgersaal mit Galerie, in der Zehntscheune, im gotischen Münster, im Kirchhof oder im Alten Rathaus. Regionale und überregionale Künstler finden sich ein. Sehr beliebt ist das Sommertheater im August.

Wolframs-Eschenbach, die Stadt des Parzivaldichters, ist außerdem eine Stadt im Grünen mit hohem Erholungsfaktor, nicht nur durch die vielen Wander- und Radwege ringsum. Einige Kilometer südlich findet sich das Fränkische Seenland mit Altmühl- und Brombachsee; ein paar Kilometer nördlich bietet sich die Gelegenheit an, Golf zu spielen. Man kann sich vom modernen Leben erholen, ohne dessen Annehmlichkeiten zu vermissen.

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 23208562a - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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