

Neuendettelsau

# Complexe de bungalows modernes avec studio indépendant, espace bien-être et jardin idyllique

CODE DU BIEN: 25208704



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

**PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 326,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.154 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

- 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: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25208704</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 326,61 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2017</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.500.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Électricité</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>13.12.2027</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>17.00 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Électrique</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>A+</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2017</b>

CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Plans d'étage



Erdgeschoss



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: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Une première impression

Située au calme, à l'abri des regards, cette propriété d'exception se compose de deux bungalows individuels sur un terrain spacieux d'environ 1 154 m<sup>2</sup>. Construits entre 2017 et 2020, ces logements allient un confort optimal à une architecture moderne, des technologies de construction écoénergétiques et des finitions haut de gamme, pour une surface habitable totale d'environ 326 m<sup>2</sup>. Le premier bungalow offre un agencement exceptionnellement spacieux et bien pensé, avec une surface habitable d'environ 207 m<sup>2</sup>. Deux élégants séjours, deux chambres – chacune avec sa propre salle de bains, dont une avec baignoire – et une cuisine américaine haut de gamme créent un cadre de vie raffiné. La véranda lumineuse, avec sa façade vitrée, s'ouvre harmonieusement sur le jardin paysager. Ce logement comprend également un grand garage avec porte électrique et une place de parking extérieure. Le second bungalow offre une surface habitable d'environ 119 m<sup>2</sup> et se prête parfaitement à la création d'un appartement indépendant, d'une suite d'invités ou à un usage séparé. Il comprend un séjour et une chambre, une cuisine entièrement équipée et une salle de bains haut de gamme. Son atout majeur est le pool house exclusif, doté de façades vitrées, de baies vitrées d'angle, de portes coulissantes en bois et aluminium et de la climatisation. La piscine chauffée, éclairée et rétractable (8,5 x 3,7 x 1,5 mètres) est équipée d'un système de filtration et de traitement de l'eau moderne. Une salle de bains et un vestiaire séparés complètent harmonieusement cet espace bien-être luxueux. Les deux bungalows impressionnent par leurs prestations complètes et bien pensées. Les pièces bénéficient d'un chauffage au sol (à l'exception des buanderies), et toutes les fenêtres et portes-fenêtres sont en épicea élégant. Des stores vénitiens en aluminium intégrés aux murs offrent une protection solaire efficace. Une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur par échangeur à flux croisés assure un confort thermique optimal. L'énergie est fournie par une pompe à chaleur et une chaudière à gaz, associées à un système solaire thermique (installés en 2017). Tous les murs sont peints avec une peinture silicate respirante de haute qualité. Les entrées couvertes offrent un confort et une protection supplémentaires. Cette propriété est véritablement unique – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour combiner une résidence principale élégante et un logement locatif. Une symbiose parfaite entre intimité, design et technologie de pointe.

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 2 Bungalows Baujahr 2017/2020
- 8 Zimmer
- Ca. 1154 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 207,38 m<sup>2</sup> (1. Bungalow) und 119,23 m<sup>2</sup> (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.

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## 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)**