

**Dombühl**

# Maison individuelle avec studio indépendant et jardin dans un cadre idyllique

**CODE DU BIEN: 25208728**



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

**PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 997 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

- 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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208728	Prix d'achat	359.000 EUR
Surface habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1979-1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035	Consommation finale d'énergie	193.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## La propriété



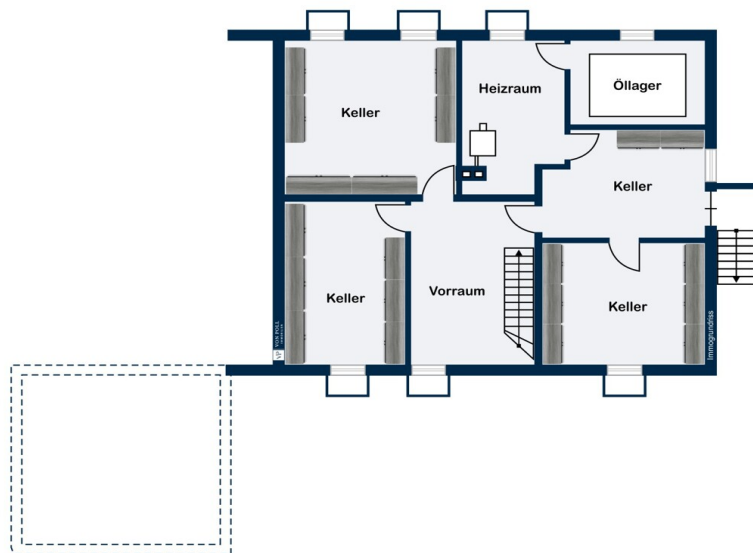
**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

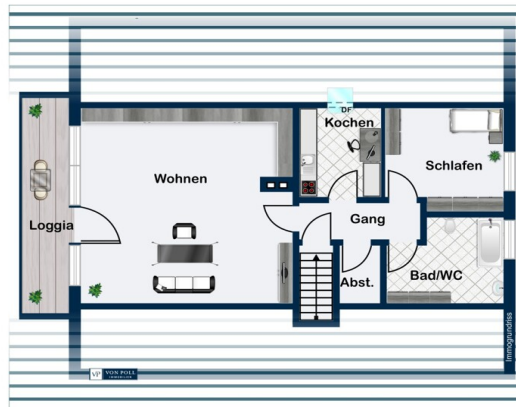
## La propriété



CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl

## 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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison : cette spacieuse maison individuelle avec appartement indépendant, construite entre 1979 et 1980, séduit par son agencement modulable et son excellent état. Avec environ 161 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 997 m<sup>2</sup>, la propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement et d'utilisation personnalisés. Située dans un quartier résidentiel calme, elle bénéficie d'un environnement verdoyant et d'une grande intimité. Entièrement clôturée, la propriété dispose d'un grand jardin arboré, offrant un espace généreux pour la détente, les loisirs et la vie de famille. Les vastes terrasses invitent à profiter du plein air aux beaux jours, tandis que le balcon du dernier étage offre un agréable refuge avec vue sur la verdure. L'agencement est pensé pour le confort d'une famille. Sept pièces lumineuses sont réparties sur deux niveaux, dont quatre chambres pouvant être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle assurent un confort quotidien. La cuisine équipée du rez-de-chaussée est fonctionnelle et offre de nombreux rangements et un grand plan de travail pour répondre à tous vos besoins culinaires, tandis que le grenier abrite également une kitchenette. Grâce à son excellent état, cette maison est habitable immédiatement. Cependant, compte tenu de ses travaux de rénovation nécessaires, elle offre aux propriétaires motivés et créatifs la possibilité d'une modernisation personnalisée. Son atout majeur est le studio indépendant, idéal pour une famille multigénérationnelle, un bureau à domicile ou un investissement locatif. Le vaste sous-sol avec espaces de rangement, buanderie séparée et WC invités offre un grand volume de rangement et facilite une vie quotidienne organisée. Le système de chauffage répond aux normes modernes : un chauffage aux granulés performant garantit un fonctionnement durable et une indépendance vis-à-vis des énergies fossiles. Un garage double spacieux avec porte sectionnelle est disponible pour les véhicules. Cette maison individuelle avec studio indépendant

allie un espace de vie généreux à un cadre naturel et à d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles et transports en commun se trouvent à quelques kilomètres seulement, ce qui rend son emplacement particulièrement attractif pour les familles et les personnes travaillant à l'extérieur. Vous profiterez ici d'un espace généreux, de nombreuses possibilités d'aménagement et d'un quartier agréable. Si vous recherchez espace, intimité et calme résidentiel, cette maison est faite pour vous. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez le potentiel de cette propriété : votre nouvelle maison vous attend.

**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25208728 - 91601 Dombühl**

## 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)