

Arberg

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Naturlage mit unverbaubarem Weitblick

CODE DU BIEN: 26208813



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

- 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: 26208813 - 91722 Arberg

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 26208813 | Prix d'achat | 329.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 130 m ² | 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 | 5 | État de la propriété | Bon état |
| Chambres à coucher | 3 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 2 | Surface de plancher | ca. 20 m ² |
| Année de construction | 1974 | Aménagement | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Huile | Consommation d'énergie | 144.20 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.01.2036 | Classement énergétique | E |
| Source d'alimentation | Combustible liquide | Année de construction selon le certificat énergétique | 1974 |

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

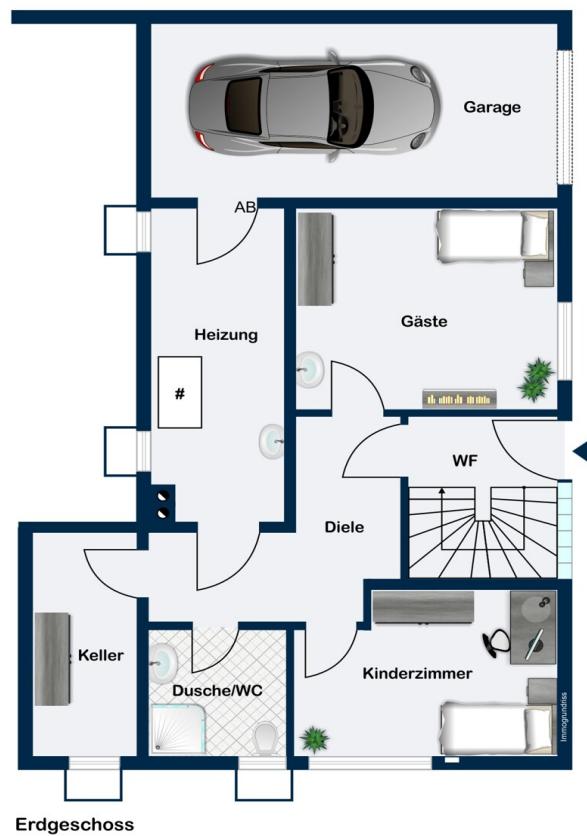
La propriété

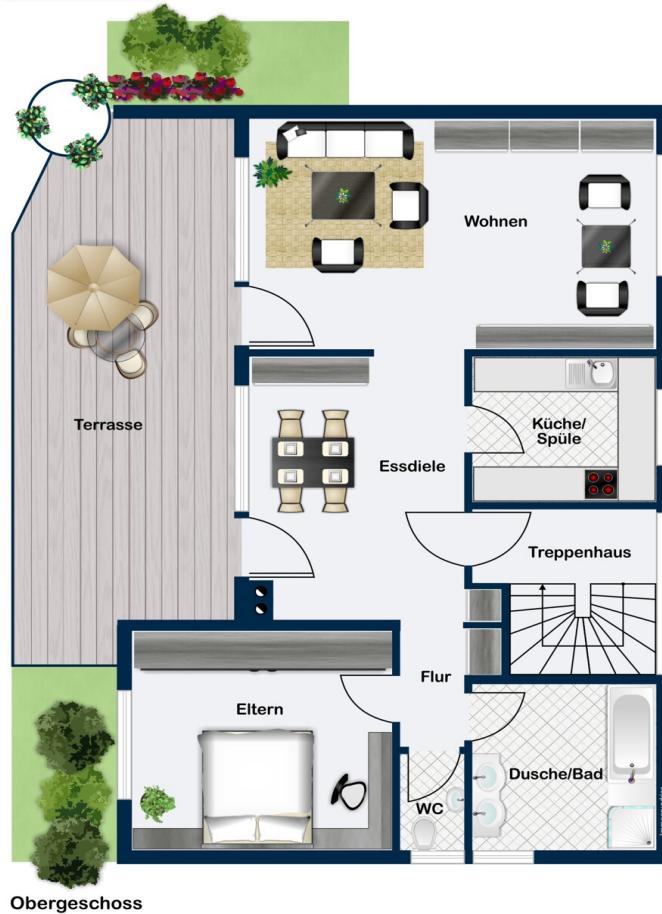


CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Plans d'étage

VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 26208813 - 91722 Arberg

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne und über den Ort. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine klare Architektur und eine ausgewogene Raumstruktur. Drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, bieten ein komfortables Platzangebot.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch Großzügigkeit und Weitblick aus. Der Fernblick über das Altmühlthal sowie die Blickbeziehungen in den Garten verleihen den Räumen eine besondere Wohnqualität. Großzügige Fenster- und Glasflächen, insbesondere im Obergeschoss, sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Ausrichtung zum Garten und Wald. Der integrierte Holzscheitofen macht diesen Bereich zu einem attraktiven Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Der sichtgeschützte Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Bereits bei der Errichtung wurden hochwertige und langlebige Materialien verwendet, zudem wurden mehrere Modernisierungen vorgenommen. Der direkte Zugang zur Garage, eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück runden dieses hochwertige Wohnangebot ab.

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gepflegtes Einfamilienhaus aus 1974
 - Schöne, angenehm ruhige Lage nahe der Natur
 - 3 Schlafzimmer vorhanden
 - 2 Badezimmer, eines davon mit Badewanne
 - Unverbaubarer Blick ins Grüne und über den Ort
 - Große, zum Wald und Garten hin ausgerichtete teils überdachte Terrasse mit Holzscheitofen
 - Obergeschoss ist zu beiden Seiten mit großen Fenstern und Glasfronten geöffnet
 - Beim Bau wurden hochwertige und langlebige Materialien verwendet
 - Großzügiges Wohnzimmer mit wunderschönem Fernblick über das Altmühlthal als auch in den Garten
 - Mehrere Modernisierungen bereits durchgeführt
 - Direkter Zugang vom Haus in die Garage
 - Garage mit elektrischem Tor, sowie ein Außenstellplatz auf dem Grundstück vorhanden
 - Schöner, sichtgeschützter Garten zur individuellen Gestaltung
- Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Tout sur l'emplacement

Arberg ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und gehört zur Region Westmittelfranken. Der Ort liegt im Fränkischen Seenland, in unmittelbarer Nähe zu Gunzenhausen sowie zum Altmühlsee, und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter regionaler Anbindung.

Arberg befindet sich im Tal der Altmühl, die das Orts- und Landschaftsbild mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Grünflächen prägt. Die Umgebung ist überwiegend flach bis sanft hügelig und zeichnet sich durch eine offene, ländliche Kulturlandschaft aus. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge, Radfahren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist Arberg gut in die regionale Infrastruktur eingebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Orten, insbesondere in Gunzenhausen, schnell erreichbar. Die verkehrliche Anbindung ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der Städte Ansbach und Weißenburg.

Arberg eignet sich damit besonders für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die Nähe zu größeren Orten und Freizeitangeboten verzichten zu wollen. Die naturnahe Lage, das gewachsene Ortsbild und die Einbindung in das Fränkische Seenland machen Arberg zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 144.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 aufzubewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Contact

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com