

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



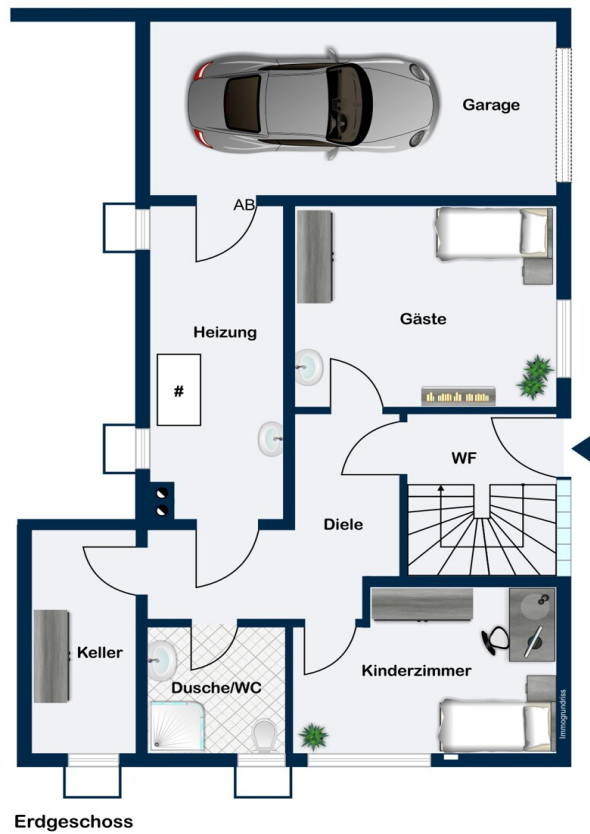
CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

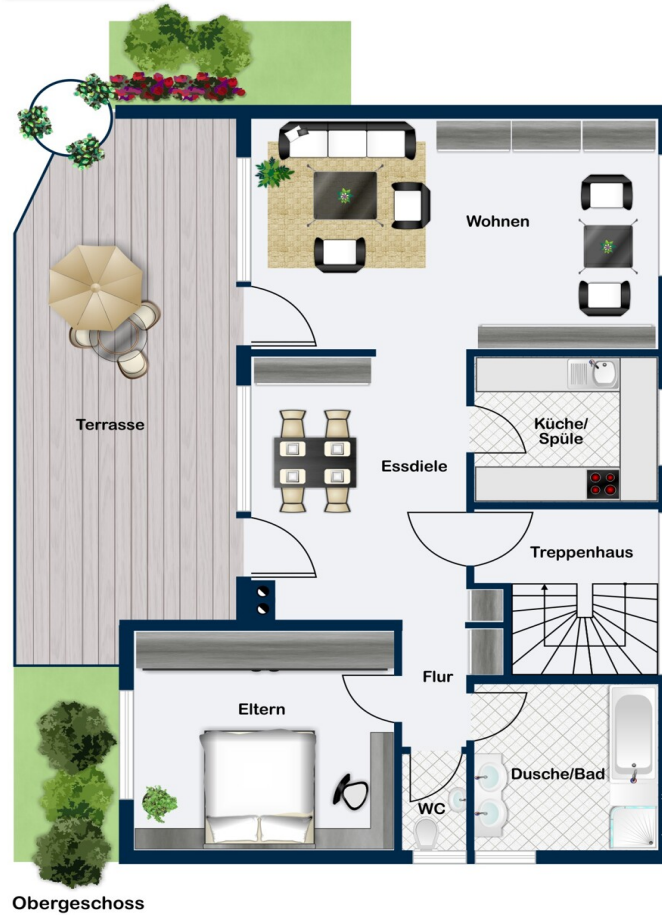
La propriété



CODE DU BIEN: 26208813 - 91722 Arberg

Plans d'étage





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 Altmühltal 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 Holzschleifofen 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 Grünen 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 Altmühltal 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

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 aufbewahren 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 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: 26208813 - 91722 Arberg

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

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

www.von-poll.com