Wolframs-Eschenbach

Geräumiges Zweifamilienhaus mit großem Garten, renovierter EG Wohnung und toller Raumaufteilung

??????? ????????: 24208622

???? ??????: 379.000 EUR • ?????????: ca. 212,82 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.003 m²

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ??? ?????

??????? ????????	24208622
?????????	ca. 212,82 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1969
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	379.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 150 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.09.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	115.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1977

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

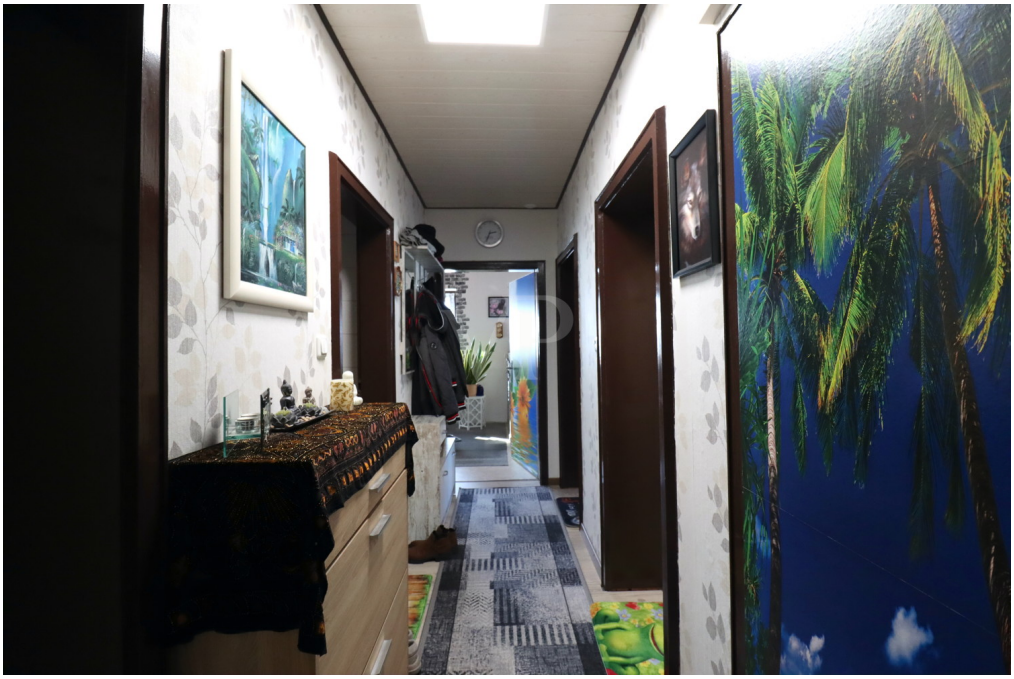
?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????



??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

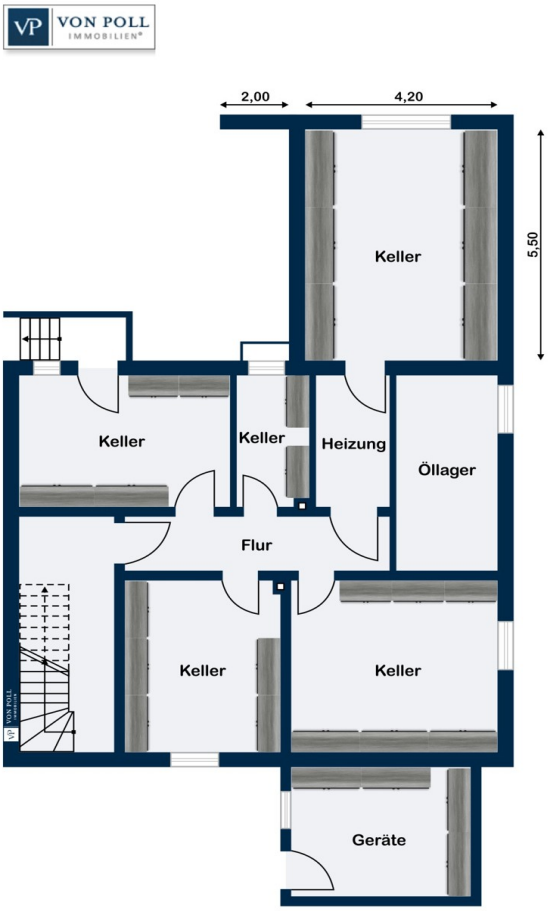
?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

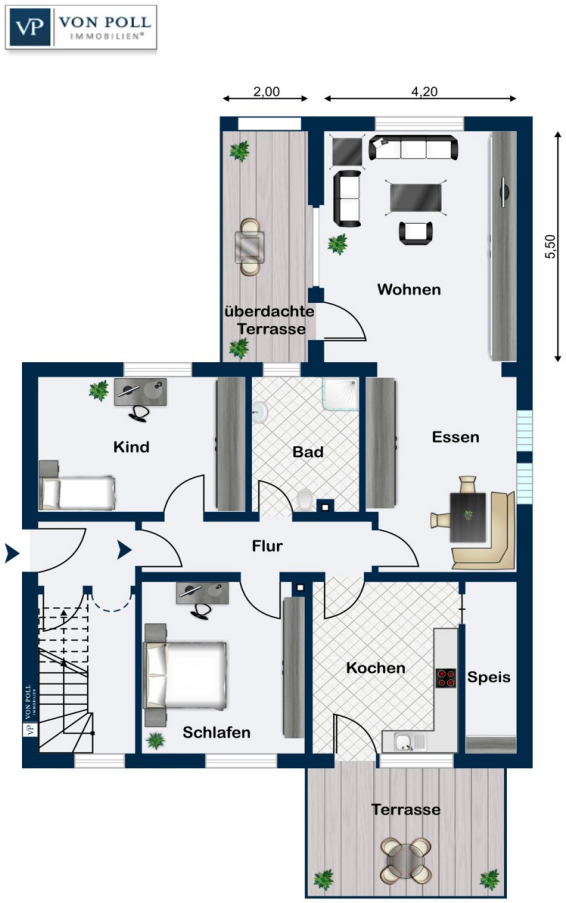
?? ???????

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

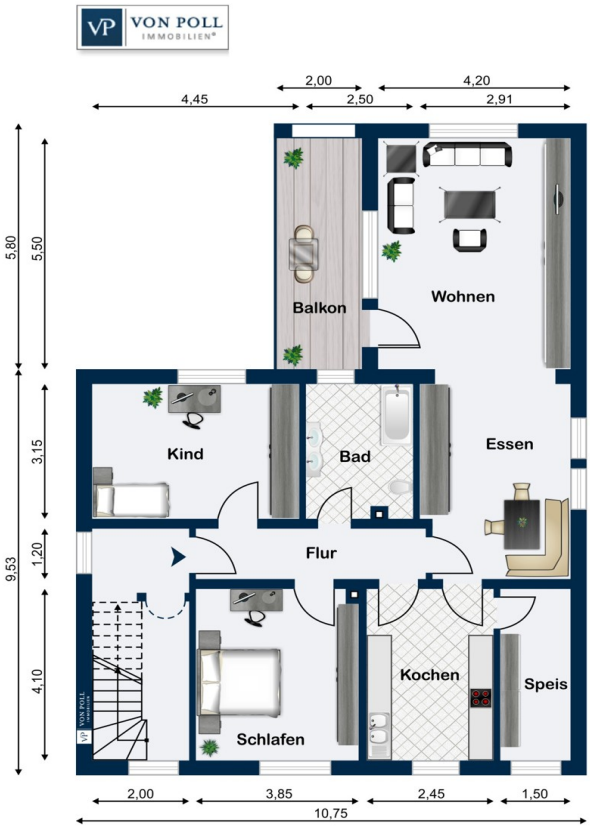
??????



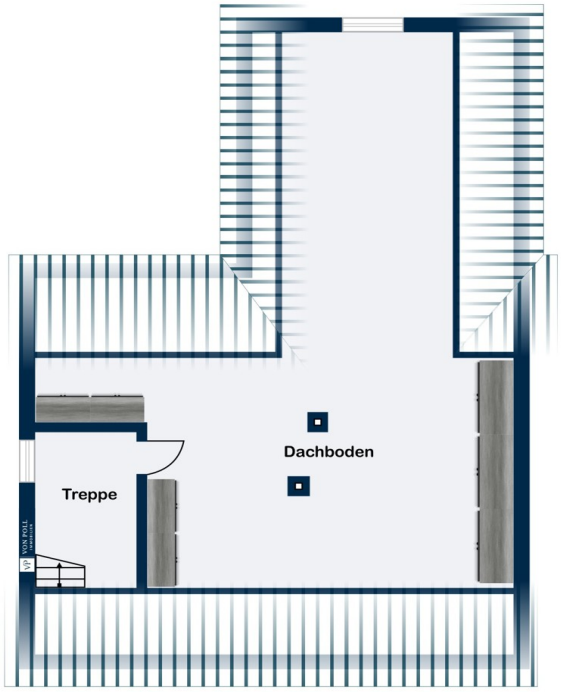
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

??? ????? ????????

Das voll unterkellerte und geräumige Zweifamilienhaus mit großer Gartenfläche und zwei Garagen, steht auf einem ca. 1.003 m² großen Grundstück. Es wurde in Massivbauweise im Jahre 1969 errichtet. Das Haus wurde im Jahre 1982 durch einen Anbau + Aufstockung erweitert.

Mit insgesamt ca. 212,82 m² Wohnfläche bietet das Wohnhaus enorm viel Platz und ist ideal für Familien und Mehrgenerationenhaushalte geeignet.
Das große, sonnige Anwesen befindet sich unweit der Stadtmauer in unmittelbarer Nähe zum Schießweiher.

Durch die Hauseingangstür erreichen Sie in nur wenigen Schritten die Erdgeschosswohnung.
Die geräumige, ca. 99 m² große 3-Zimmer-Wohnung ist optimal geschnitten, bietet Zugang zu einer großen Terrasse und wurde umfangreich modernisiert.

Angekommen in der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das Kinderzimmer und das komplett erneuerte, modern gestaltete Tageslichtbadezimmer. Dieses verfügt über eine Wellnessdusche, ein Waschbecken inkl. Waschtisch, ein WC und einen Handtuchheizkörper.
Auf der rechten Seite befindet sich das geräumige Schlafzimmer von dem Sie in den Garten blicken können. Neben dem Schlafzimmer gelangen Sie in die Küche, die mit den gängigen Elektrogeräten ausgestattet ist und über eine große, praktische Speisekammer verfügt.
Von hier aus können Sie Ihr frisch gekochtes Essen direkt auf die überdachte Terrasse bringen und mit Ihren Liebsten genießen.
Einen Raum weiter befindet sich das geräumige Esszimmer mit direktem Durchgang zum hellen Wohnzimmer. Hier haben Sie Zugang zu Ihrer zweiten überdachten Terrasse. In wenigen Schritten stehen Sie in dem groß angelegten Garten, welcher sich rund um das Haus erstreckt.

Auf dem ca. 1.003 m² großen Grundstück befindet sich aktuell im Gartenbereich auf der Seite des Hauseingangs ein aufgestelltes Schwimmbecken, eine Sitzlounge und Gewächshäuser.
Im unteren Teil des Gartens wird die große Fläche momentan von verschiedensten Gemüsebeete geziert.
Der tolle Gartenbereich bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Vielzahl an individuellen

Gestaltungsmöglichkeiten bei denen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich eine weitere 3-Zimmer Wohnung befindet. Diese ist ebenfalls ca. 95 m² groß und ist nahezu identisch zur Erdgeschosswohnung aufgeteilt.
Auf der linken Seite des Flurs befindet sich das mit Laminatboden ausgestattete Kinderzimmer und das Tageslichtbadezimmer. Dieses verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, zwei Waschbecken inkl. Waschtisch und eine Toilette.
Gegenüberliegend befindet sich das geräumige Schlafzimmer und die große Küche inkl. Einbauküche. Diese verfügt ebenfalls über eine große Speisekammer.
Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum gemütlichen Esszimmer. Nach dem Essen können Sie bequem in das Wohnzimmer gelangen und es sich mit Ihrer Familie gemütlich machen.
Das Wohn-und Esszimmer wurde mit hochwertigen Jura-Marmorfliesen ausgestattet.
Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu Ihrem überdachten Balkon mit Blick in Ihren Garten.

Ein Stockwerk höher befindet sich das Dachgeschoss. Dieses ist aktuell nicht ausgebaut und bietet Ihnen enorm viel Stauraum.

Im Untergeschoss sind neben den großen Kellerräumen ebenfalls der Geräteraum, eine Werkstatt, der Heizungsraum sowie das Öllager untergebracht. Das Gebäude wird durch eine Viessmann-Ölzentralheizung beheizt.

Zu dem Haus gehören zwei Garagen, wovon eine mit Solarpanels (Beheizung des Pools) ausgestattet ist.

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.

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

????????????? ??? ???????

Hier ein Auszug der durchgeführten Modernisierungen der vergangenen Jahre in der Aufzählung:
-1982 Aufstockung (1.Obergeschoss + Dachgeschoss) des Wohnhauses und Anbau (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. OG, Dachgeschoss)
-2019:
- Badezimmer Erdgeschoss erneuert (Wellnessdusche, Fliesen, Toilette, Waschbecken)
- Decke neu (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Badezimmer (OG): Waschbecken erneuert
- Laminatboden im Schlafzimmer (Obergeschoss)
- Drainage ums Haus gelegt
- Heizkörper (EG)
- Elektrik (EG)

Weitere Details:
Erdgeschoss:
- Fliesenboden im Wohn-/ u. Esszimmer
- Laminatboden im Schlaf-/ und Kinderzimmer
- Echtholzparkett im Esszimmer u. Küche
- Deckenventilator im Wohn-/ Schlaf -und Kinderzimmer
- 2 überdachte Terrassen (Zugang über Küche u. Wohnzimmer)
- Küche inkl. Einbauküche und großer Speisekammer
- Modernisiertes Tageslichtbadezimmer mit Wellnessdusche, Waschbecken inkl. Waschtisch, Handtuchheizkörper u. Toilette
- Holzbalkendecke in der gesamten Wohnung

Obergeschoss:
- Jura Marmorfliesen im Ess-/ und Wohnzimmer
- Laminatboden im Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Deckenventilator im Wohnzimmer
- Zugang zum Balkon durch das Wohnzimmer
- Küche inkl. Einbauküche und großer Speisekammer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken inkl. Waschtisch u. Toilette
- Holzbalkendecke in der gesamten Wohnung

Allgemein:
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Rollläden an allen Fenstern
- Separater Strom- u. Wasserzähler für beide Wohneinheiten

- Viessmann Ölzentralheizung (1994)
- Überdachter Zugang Kellergeschoss über Terrasse
- Geräteschuppen unter der Terrasse mit Zugang durch den Garten
- Zwei Garagen mit Welleneternitdach (1977) -Solarpanels auf einer Garage zur Erhitzung des Pools
- Gewächshäuser, aufgestellter Pool, Sitzlounge, Baumhaus, Obstbäume und Gemüsebeete im Gartenbereich
- Wetterseite des Hauses durch Fassadenverkleidung geschützt

Die Wohnungen sind gepflegt und in einem guten Zustand. Kurz-/ und mittelfristig sind Modernisierungen, wie z. B. Heizungs- und Fenstertausch, Fassadenanstrich, etc. erforderlich.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses vor Ort. 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.

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

??? ??? ??? ??????????

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 Bundsstraße 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 3.000 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.

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 115.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24208622 - 91639 Wolframs-Eschenbach

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com