

## Neuendettelsau

# Μοντέρνο συγκρότημα μπανγκαλόου με διαμέρισμα για τη γιαγιά, χώρο ευεξίας και ειδυλλιακό κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25208704



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.500.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 326,61 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.154 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208704	Τιμή αγοράς	1.500.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 326,61 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 66 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος
Έτος κατασκευής	2017		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.12.2027	Τελική ζήτηση ενέργειας	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2017

Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Κάτοψη



Erdgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια ήσυχη τοποθεσία, προστατευμένη από τον δρόμο, αυτό το εξαιρετικό συγκρότημα ακινήτων αποτελείται από δύο ανεξάρτητα μπανγκαλόου σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο περίπου 1.154 τ.μ. Χτισμένα το 2017/2020, τα σπίτια συνδυάζουν το υψηλότερο επίπεδο άνεσης διαβίωσης με μοντέρνα αρχιτεκτονική, ενεργειακά αποδοτική τεχνολογία κτιρίων και υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και εξοπλισμό σε μια συνολική επιφάνεια περίπου 326 τ.μ. Το πρώτο μπανγκαλόου προσφέρει μια εξαιρετικά ευρύχωρη και καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση με περίπου 207 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Δύο κομψά σαλόνια, δύο υπνοδωμάτια - το καθένα με δικό του μπάνιο, το ένα εκ των οποίων διαθέτει μπανιέρα - και μια ανοιχτή, υψηλής ποιότητας κουζίνα δημιουργούν ένα κομψό περιβάλλον διαβίωσης. Το φωτεινό θερμοκήπιο με την γυάλινη πρόσοψή του ανοίγει αρμονικά στον καλοδιατηρημένο κήπο. Αυτή η μονάδα περιλαμβάνει επίσης ένα μεγάλο γκαράζ με ηλεκτρική πόρτα και μια επιπλέον εξωτερική θέση στάθμευσης. Το δεύτερο μπανγκαλόου προσφέρει περίπου 119 τ.μ. χώρου διαβίωσης και είναι ιδανικό ως αυτόνομο διαμέρισμα, σουίτα επισκεπτών ή για ξεχωριστή χρήση. Περιλαμβάνει ένα σαλόνι και ένα υπνοδωμάτιο, μια πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και ένα μπάνιο υψηλής ποιότητας. Το αποκορύφωμα αυτής της μονάδας είναι το αποκλειστικό σπίτι της πισίνας με γυάλινες προσόψεις, γωνιακά παράθυρα από γυαλί, ανασυρόμενες πόρτες από ξύλο-αλουμίνιο και εσωτερικό κλιματισμό. Η θερμαινόμενη, φωτιζόμενη και αναδιπλούμενη πισίνα (8,5 x 3,7 x 1,5 μέτρα) είναι εξοπλισμένη με σύγχρονη τεχνολογία φιλτραρίσματος και επεξεργασίας νερού. Ένα ξεχωριστό μπάνιο και ένα αποδυτήριο συμπληρώνουν τέλεια τον πολυτελή χώρο ευεξίας. Και τα δύο μπανγκαλόου εντυπωσιάζουν με τα ολοκληρωμένα και καλοσχεδιασμένα χαρακτηριστικά τους. Τα δωμάτια διαθέτουν ενδοδαπέδια θέρμανση (εκτός από τους βοηθητικούς χώρους) και όλα τα παράθυρα και οι γαλλικές πόρτες είναι κατασκευασμένα από κομψό έλατο. Τα βενετσιάνικα στόρια αλουμινίου σε

σοβατισμένα κουτιά τοίχου παρέχουν αποτελεσματική προστασία από τον ήλιο. Ο ελεγχόμενος αερισμός με ανάκτηση θερμότητας μέσω εναλλάκτη θερμότητας διασταυρούμενης ροής εξασφαλίζει ένα άνετο εσωτερικό κλίμα. Η ενέργεια παρέχεται από αντλία θερμότητας και λέβητα αερίου σε συνδυασμό με ηλιακό θερμικό σύστημα (και τα δύο εγκαταστάθηκαν το 2017). Όλοι οι τοίχοι είναι βαμμένοι με υψηλής ποιότητας, αναπνεύσιμο πυριτικό χρώμα. Οι στεγασμένοι χώροι εισόδου προσφέρουν πρόσθετη προστασία και άνεση. Αυτό το ακίνητο είναι πραγματικά μοναδικό - ιδανικό για οικογένειες, διαβίωση πολλών γενεών ή ως συνδυασμός μιας κομψής κύριας κατοικίας και μιας ενοικιαζόμενης μονάδας. Ένας τέλειος συνδυασμός ιδιωτικότητας, σχεδιασμού και τεχνολογίας αιχμής.

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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