

Dombühl

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25208728



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ?: 997 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25208728
???????????	ca. 161 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1979-1980
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	359.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

## ?????????? ???

???? ??????????	??????????
???????????	20.08.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ??????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	193.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	E
???????????	
???????????	
???? ????????????	1979
???????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ??????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



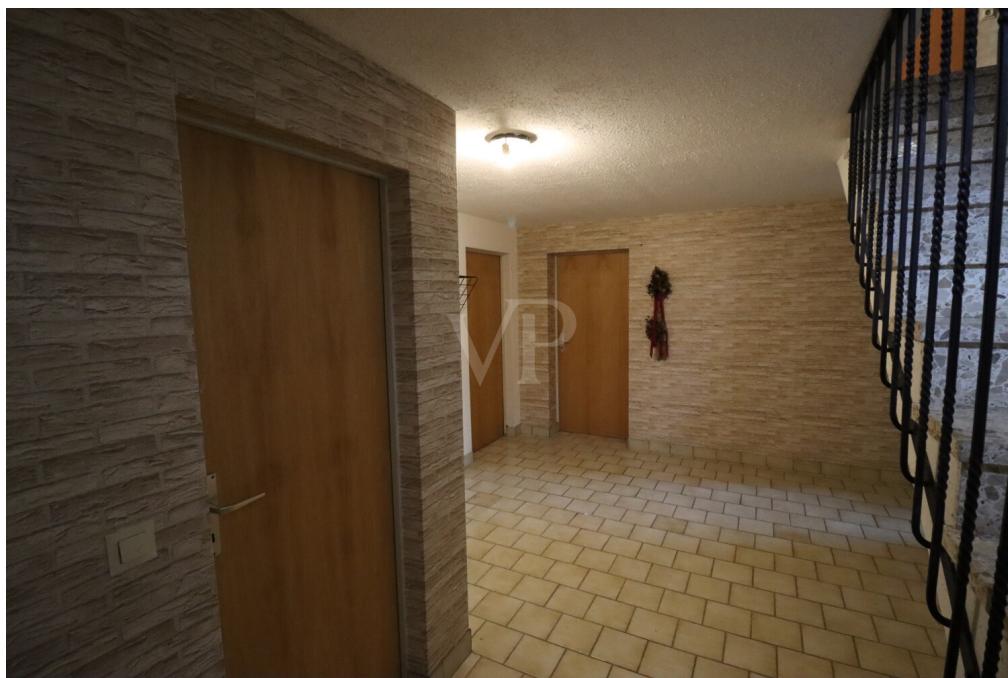
???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ??????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ??????



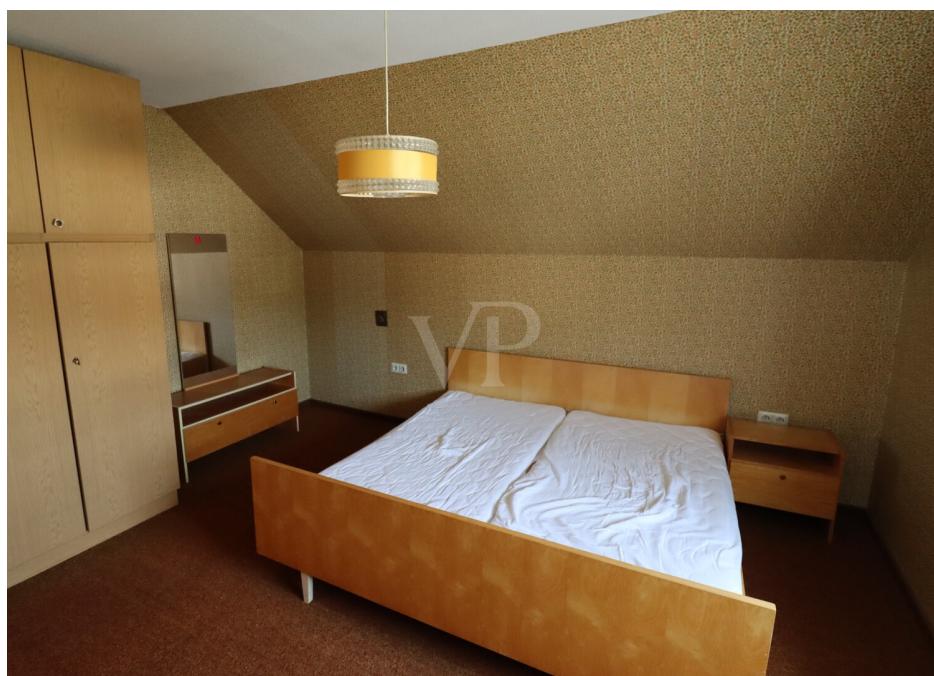
???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



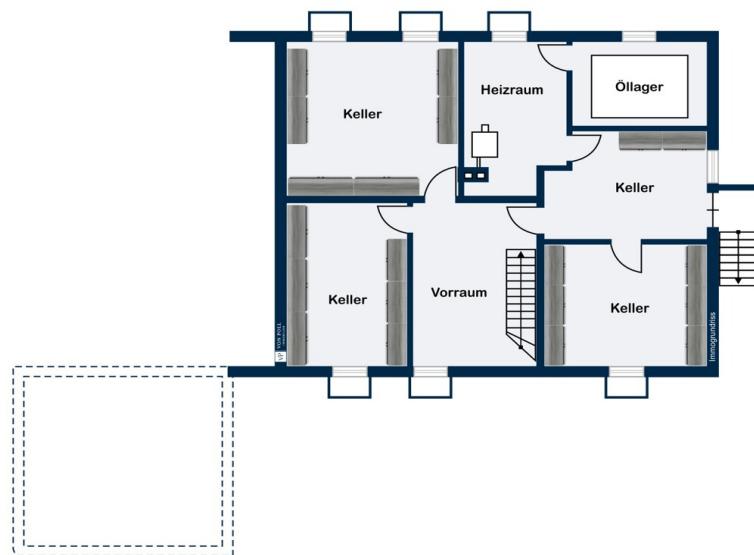
???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

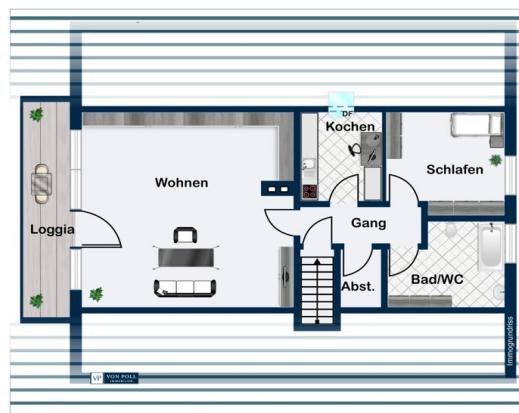
?? ???????



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

## ??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause:

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1979-1980 besticht durch seine vielseitige Aufteilung und den gepflegten Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 997 m<sup>2</sup> bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die insbesondere durch das grüne Umfeld und mit viel Privatsphäre überzeugt.

Das Grundstück ist ringsum eingezäunt und verfügt über einen großen, eingewachsenen Garten, der viel Raum für Erholung, Freizeit und Familienleben bereithält.

Die großzügigen Terrassen laden zum Genießen im Freien bei sonnigen Tagen ein, während der Balkon im Dachgeschoss einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne bietet.

Die Raumauflistung ist durchdacht und familienfreundlich. Insgesamt verteilen sich 7 helle Zimmer auf zwei Ebenen, darunter 4 Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eröffnen.

Zwei Tageslicht-Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist praktisch ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche für verschiedene kulinarische Anforderungen und im Dachgeschoss findet sich ebenfalls eine kleine Einbauküche.

Dank des gepflegten Zustands kann das Haus sofort bezogen werden – gleichzeitig ist für motivierte Eigentümer mit Ideen aufgrund des renovierungsbedürftigen Gesamtzustands Raum für individuelle Modernisierungen vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal als generationsübergreifendes Wohnen, eigenes Arbeitszimmer oder zur Vermietung eignet.

Der große Keller mit Lagerfläche und separater Waschküche, sowie einem weiterem Gäste-WC, bietet vielfältigen Stauraum und unterstützt einen organisierten Haushalt. Die Heizungsart entspricht modernen Anforderungen: Eine effiziente Pelletheizung unterstützt sowohl den nachhaltigen Betrieb als auch die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Für Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage mit Sektionaltor zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet großzügiges Wohnen und

naturnahes Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in nur wenigen Kilometern erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Hier profitieren Sie von viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer angenehmen Nachbarschaft. Wenn Sie Wert auf Raum, Privatsphäre und eine ruhige Wohngegend legen, ist dieses Haus eine hervorragende Option. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

## ????????????? ??? ??????

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.

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

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

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 Zweistudentakt 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.

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

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

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

Florian Wittmann

---

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

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

---

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