

Dombühl

Μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά και κήπο σε ειδυλλιακή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25208728



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 359.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 161 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 997 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

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

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208728	Τιμή αγοράς	359.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 161 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 100 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1979-1980		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.08.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	193.20 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1979

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Το ακίνητο



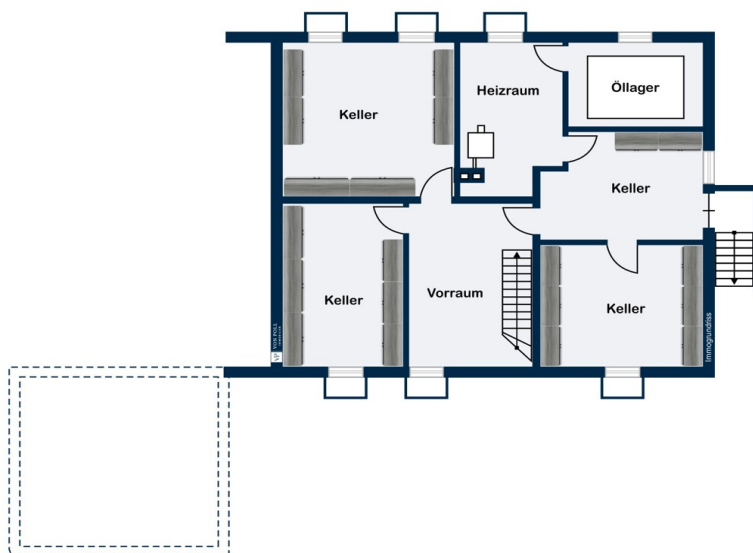
Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

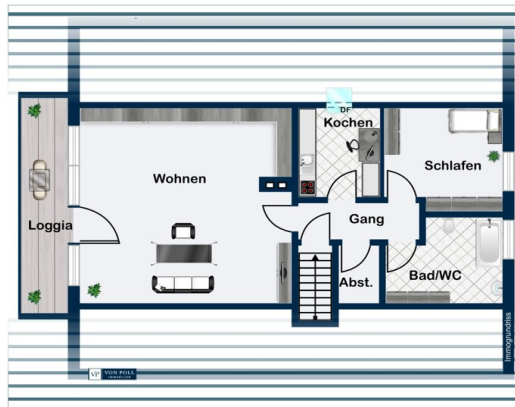
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Κάτοψη







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: 25208728 - 91601 Dombühl

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο νέο σας σπίτι: Αυτή η ευρύχωρη μονοκατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα, χτισμένη μεταξύ 1979 και 1980, εντυπωσιάζει με την ευέλικτη διαρρύθμιση και την καλοδιατηρημένη κατάστασή της. Με περίπου 161 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 997 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει πολλές δυνατότητες για ατομικό σχεδιασμό και χρήση. Το σπίτι βρίσκεται σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή, ιδιαίτερα ελκυστική λόγω του καταπράσινου περιβάλλοντος και του υψηλού βαθμού ιδιωτικότητας. Το ακίνητο είναι πλήρως περιφραγμένο και διαθέτει έναν μεγάλο, ώριμο κήπο, παρέχοντας άφθονο χώρο για χαλάρωση, αναψυχή και οικογενειακή ζωή. Οι γενναιόδωρες βεράντες σας προσκαλούν να απολαύσετε την ύπαιθρο τις ηλιόλουστες μέρες, ενώ το μπαλκόνι στον τελευταίο όροφο προσφέρει ένα ευχάριστο καταφύγιο με θέα στο πράσινο. Η διαρρύθμιση είναι προσεκτικά σχεδιασμένη και φιλική προς την οικογένεια. Συνολικά επτά φωτεινά δωμάτια είναι κατανομημένα σε δύο επίπεδα, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων υπνοδωματίων που προσφέρουν ευέλικτες επιλογές χρήσης ως παιδικά δωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Δύο μπάνια με φυσικό φως εξασφαλίζουν καθημερινή άνεση. Η εντοιχισμένη κουζίνα στο ισόγειο είναι πρακτικά εξοπλισμένη και προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο και χώρο εργασίας για διάφορες γαστρονομικές ανάγκες, ενώ η σοφίτα διαθέτει επίσης μια μικρότερη εντοιχισμένη κουζίνα. Χάρη στην καλοδιατηρημένη κατάστασή του, το σπίτι είναι έτοιμο για άμεση χρήση - ωστόσο, δεδομένης της συνολικής ανάγκης ανακαίνισης, το ακίνητο προσφέρει στους ενθουσιώδεις ιδιοκτήτες με καινοτόμες ιδέες την ευκαιρία για ατομικό εκσυγχρονισμό. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το ξεχωριστό διαμέρισμα για ηλικιωμένους, ιδανικό για διαβίωση πολλών γενεών, γραφείο στο σπίτι ή ενοικίαση. Το μεγάλο υπόγειο με αποθηκευτικό χώρο, ξεχωριστό πλυσταριό και ένα επιπλέον WC επισκεπτών παρέχει άφθονο αποθηκευτικό χώρο και διευκολύνει ένα οργανωμένο νοικοκυριό. Το σύστημα θέρμανσης πληροί τα σύγχρονα πρότυπα:

ένα αποτελεσματικό σύστημα θέρμανσης pellet υποστηρίζει τόσο τη βιώσιμη λειτουργία όσο και την ανεξαρτησία από τα ορυκτά καύσιμα. Ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ με σπαστή πόρτα είναι διαθέσιμο για οχήματα. Αυτή η μονοκατοικία με διαμέρισμα για ηλικιωμένους συνδυάζει γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης και φυσικό περιβάλλον με άριστες υποδομές. Εμπορικά κέντρα, σχολεία και συνδέσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς απέχουν μόλις λίγα χιλιόμετρα, καθιστώντας την τοποθεσία ιδιαίτερα ελκυστική για οικογένειες και μετακινούμενους. Εδώ θα επωφεληθείτε από άφθονο χώρο, ευέλικτες επιλογές χρήσης και μια ευχάριστη γειτονιά. Αν εκτιμάτε τον χώρο, την ιδιωτικότητα και μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή, αυτό το σπίτι είναι μια εξαιρετική επιλογή. Κλείστε ένα ραντεβού για επίσκεψη και ανακαλύψτε τις δυνατότητες αυτού του ακινήτου - το νέο σας σπίτι σας περιμένει.

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Όλα για την τοποθεσία

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 Zweistundentakt 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.

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 193.20 kWh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25208728 - 91601 Dombühl

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com