

Dombühl

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

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



[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/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	
???????????	E
???????????	
???????????	
???????????	
???? ????????????	1979
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



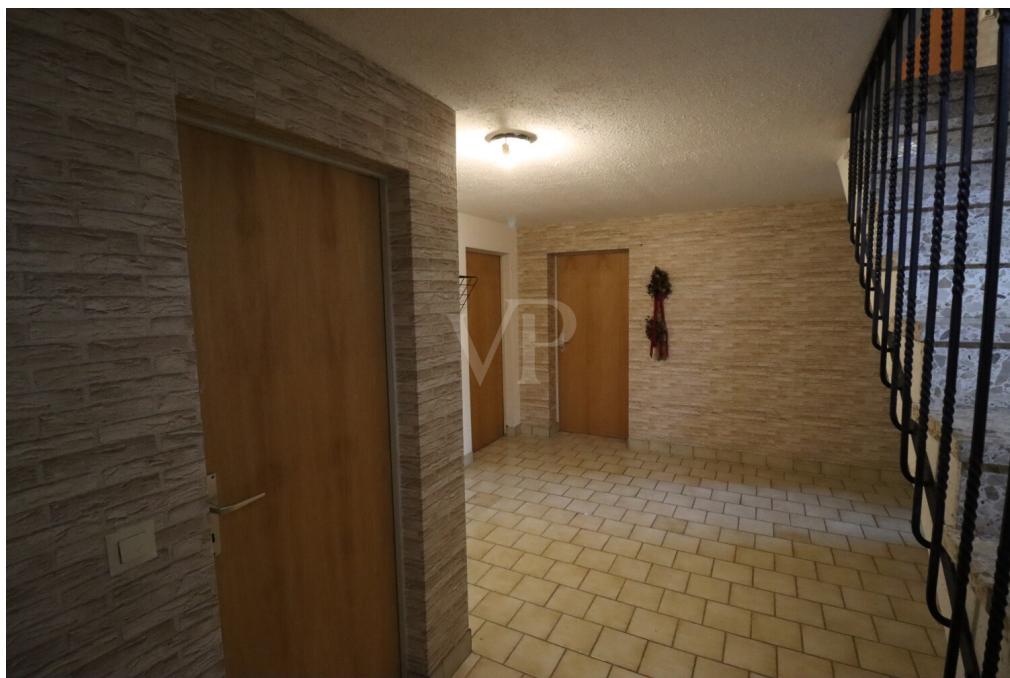
???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



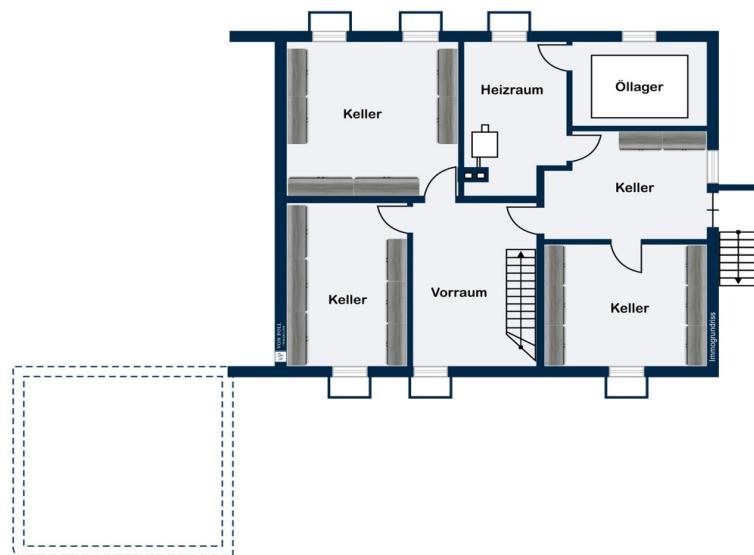
???????? ?????: 25208728 - 91601 Dombühl

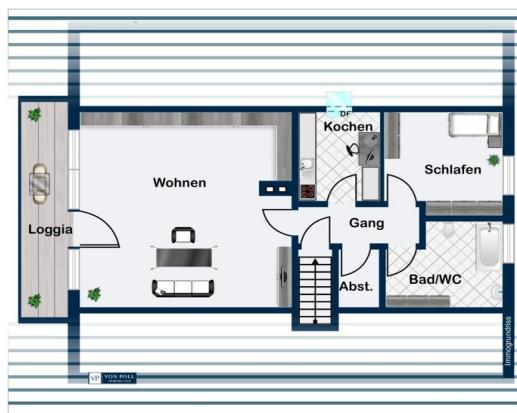
?? ???????



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

??????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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

## ??? ????

????? ??????? ??? ???: ?????? ? ??????? ?????????????? ?? ???????????  
??????????, ??????? ?????? 1979 ?? 1980, ?????????????? ?? ?? ??????????  
????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????? ????. ?? ??????? 161 ?.?. ?????  
????????? ??? ?????? ?????????? ??????? 997 ?.?, ?? ??????? ?????????? ???????  
????????????? ??? ??????? ?????????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????  
????????????? ???????, ?????????? ?????????? ??? ?? ??????????????  
????????????? ??? ?? ??????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????????? ??? ??????? ???????????, ?????? ???, ?????????? ?????? ??? ??  
??????????, ??????? ??? ?????????????? ????. ?? ?????????????? ?????????? ???  
?????????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ?????????????? ?????, ??? ?? ??????????  
???? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ??????. ?  
????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????? ??? ??????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???????, ??? ?? ?????? ??????????  
????????? ?????? ?? ??????? ???????, ??????? ? ?????? ?????????? ??????????. ??? ?? ??????  
?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????. ? ?????????????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??????  
????????? ???, ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? - ??????, ?????????? ???  
????????? ?????? ?????????? ?????, ?? ??????? ?????????? ?????? ?????? ??????????  
????????? ?? ?????????? ???????, ??????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????????? ??? ?????????? ???????, ??????? ??? ?????? ??? ?????? ? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????? ???????, ??????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? WC  
????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?? ??????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?????????? pellet ?????????? ??? ?? ???????  
????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??????. ??? ?????????? ???  
????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????. ?????? ? ?????????????? ??  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?? ??????? ?????? ??????. ??????? ??????, ??????? ??? ?????????? ???  
????? ??????? ?????????? ??????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ??????? ???, ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????? ?? ??????? ??? ?????? ???, ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?? ??????? ??? ?????? ???, ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ???



VON POLL  
REAL ESTATE

???????, ???? ?? ????? ?????? ??? ?????????? ????????. ???????? ??? ????????.  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? - ?? ??? ??? ??????  
?? ????????.

???????? ?????: 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 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.

???????? ?????: 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.

???????? ?????: 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)