

Unterschwaningen

Landleben mit Werkstatt, großer Scheune und grünem Raumgefühl

Αριθμός ακινήτου: 26208884



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.785 m²

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26208884
???????????	ca. 120 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	6
?????????	2
????? ????????????	1820

????? ???????	199.000 EUR
?????	???????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2012
????????? ??????????????	???????
???????	?????, ??????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

?????????? ???????????	?????????? ?????????? ???????????	?????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????	????????? ????????	435.50 kWh/m²a
?????????????? ???????????????????? ??????? ???	13.07.2036	????????????? ?????????????? ???????????	H
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1820

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1820 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.785 m² vielfältige Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten in angenehmer Umgebung miteinander zu verbinden. Die Immobilie befindet sich in einer renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis und zahlreiche Potenziale zur individuellen Gestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der gepflegte Eingangsbereich mit hellen Wandflächen und einem Bodenbelag in warmer Fliesenoptik auf. Die Wohnräume verteilen sich praktisch auf die vorhandenen Etagen; dabei stehen insgesamt zwei Badezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2020 erneuert und präsentiert sich modernisiert und funktional.

Der Wohn- und Essbereich ist einladend gestaltet und bietet großzügige Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. In diesen Räumen sorgt ein Kachel- und Kaminofen für wohlige Wärme, ergänzt durch die Nachtspeicherheizung und eine Infrarot-Heizung. Die Ausstattung ist insgesamt als einfach zu bezeichnen, was Raum für weitere Wertsteigerungen lässt.

Die Küche überzeugt durch Einbauten in Massivholzoptik, großzügige Arbeitsflächen sowie einen Essplatz mit Blick ins Grüne. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die 2012 erfolgte Erneuerung der Fenster, was zur Energieeffizienz der Immobilie beiträgt.

Im oberen Stockwerk befindet sich ein Schlafzimmer mit vertäfelten Wänden und einem hellen, freundlichen Bodenbelag. Der geräumige Zuschnitt des Raumes eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die oberste Geschossdecke ist zusätzlich mit Isofix gedämmt, wovon die Energieeffizienz profitiert.

Sehr hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das viel Fläche zur Gestaltung von Garten und Freizeitbereich bereithält. Zur Immobilie gehört eine große Scheune mit angrenzender Werkstatt, welche ideale Bedingungen für handwerkliche Projekte oder Lagerzwecke schafft. Die Scheune verfügt über viel Stauraum und breite Zufahrtsmöglichkeiten. In der Werkstatt wurden 2012 isolierte Bodenplatten eingebaut, welche auch beim Arbeiten an kälteren Tagen angenehme Bedingungen schaffen. Ein weiteres, seltenes Extra ist der im Kaufpreis inbegriffene Gabelstapler.

Zur Werterhaltung und Verbesserung wurden in den letzten Jahren kontinuierlich Maßnahmen getroffen. So wurde 2023 eine hangseitige Drainage installiert und 2012 eine

Erneuerung der Zähler vorgenommen.

Die moderne Badgestaltung im Obergeschoss sowie ein zweites Bad bieten Komfort für alle Bewohner. Die vorhandene Infrarot-Heizung sorgt ergänzend zu den weiteren Heizmethoden für ein angenehmes Raumklima.

Dieses Objekt richtet sich besonders an Käufer, die ein Haus mit Geschichte, Entwicklungspotenzial und vielseitigen Außennutzungsmöglichkeiten suchen. Für nähere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- 1785 qm² Grundstück
- ca. 120 qm² Wohnfläche
- große Scheune mit anliegender Werkstatt
- 2012 neue Fenster
- Badezimmer im Obergeschoss aus 2020
- Infrarot Heizung
- Hangseitige Drainage 2023 installiert
- 2012 neue Zähler
- Kachel- und Kaminofen
- oberste Geschossdecke mit Isofix gedämmt
- Gabelstapler im Kaufpreis enthalten
- isolierte Bodenplatten in der Werkstatt von 2012

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung.
Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

Unterschwaningen besticht als idyllische, ländliche Gemeinde im Landkreis Ansbach durch ihre ruhige und naturnahe Lebensqualität, die besonders Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die überschaubare Größe und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung ist die Anbindung an die umliegenden Gemeinden durch Buslinien und den nahegelegenen Bahnhof Unterschwaningen gewährleistet, was Pendlern und Familien eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Rückzugsort und Erreichbarkeit regionaler Zentren ermöglicht.

Die Umgebung von Unterschwaningen lädt mit weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten für Groß und Klein ein. Ein Spielplatz ist bequem zu Fuß erreichbar, während weitere Sportanlagen und Erholungsparks in angenehmer Entfernung zu entdecken sind. Diese naturnahe Freizeitgestaltung fördert das Gemeinschaftsgefühl und bietet Kindern wertvolle Freiräume zum Spielen und Entdecken.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote in den benachbarten Gemeinden gut erreichbar: Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung, während Grund- und weiterführende Schulen in Wassertrüdingen gut erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Kröttenbach und den Bahnhof Unterschwaningen sichergestellt, was den Schulweg komfortabel gestaltet. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Ärzte in den umliegenden Orten gesichert, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert Unterstützung finden.

Die Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Unterschwaningen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine gesunde Lebensumgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Αριθμός ακινήτου: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208884 - 91743 Unterschwaningen

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

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com