

Dachsbach – Rauschenberg

Exklusives Einfamilienhaus mit Fernblick, Pool und Top-Ausstattung – Wohnen auf höchstem Niveau

????????? ??????????: 25333028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 835.000 EUR • ??????????: ca. 155 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 969 m²

???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25333028	????? ???????	835.000 EUR
???????????	ca. 155 m²	??????	?????????????
?????????	7		?????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
?????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????	1		MwSt.) des
????? ??????????????	2021		beurkundeten
?????? ??????????????	1 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		??????????????,
	2 x ??????????		????????, ??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?????	ELECTRICITY	?????? ????? ??????????	17.40 kWh/m²a
?????????? ???????????????? ?????? ??	01.04.2031	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ???? ?????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ???? ?????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2021

??????? ?????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ?????????



???????? ??: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ????????



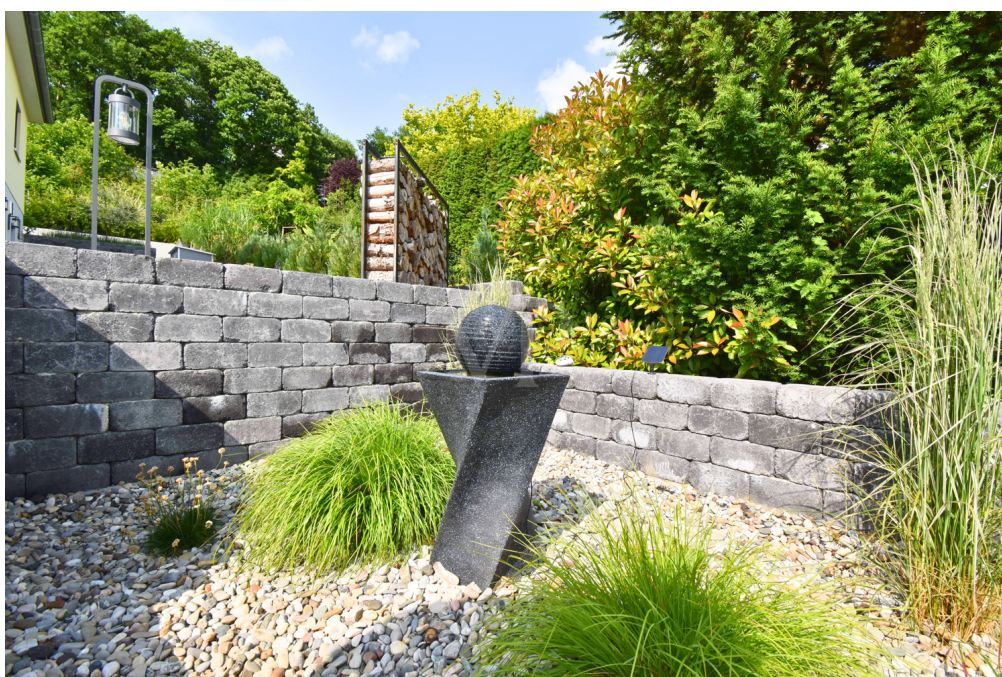
???????? ??: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ???????



???????? ??: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ???????



???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

?? ?????????

**VP VON POLL
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.**



Vadim Becker Eric Schmidt Dieter Tellinger Marcel Shair Anne Gegner

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 -87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie online.



??????? ???????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

Bereits beim Betreten dieses modernen Einfamilienhauses wird deutlich: Hier trifft architektonische Klarheit auf hochwertigen Wohnkomfort. Großzügige Räume, durchdachte Details und eine erstklassige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Die Übergabe erfolgt inklusive einer Erstgarantie – ein weiterer Ausdruck für Qualität und Sicherheit.

Das Haus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage mit unverbaubarem Weitblick ins idyllische Aischtal. Dank der intelligenten Raumplanung auf zwei Etagen und der Kombination aus moderner Haustechnik, energieeffizienter Bauweise und stilvollem Design bietet diese Immobilie den perfekten Rahmen für entspanntes Familienleben oder anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch Offenheit und Helligkeit. Große Fensterflächen schaffen einen fließenden Übergang zur überdachten Terrasse, auf der ein fest installierter Steigrill zu geselligen Abenden im Freien einlädt. Direkt anschließend bietet ein ovaler Pool mit den Maßen 7 x 3,5 x 1,5 Meter – Baujahr 2024/25 – echtes Urlaubsfeeling im eigenen Garten. Die Küche, eine hochwertige „Wet & Dry Kitchen“ der renommierten Firma Hartmann aus Neustadt an der Aisch, erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Ästhetik. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschafts- und Technikraum, einen erweiterten Küchenbereich mit zusätzlicher Arbeitsfläche, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss setzt sich der durchdachte Grundriss fort: Ein großzügiges Schlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche, Partnerbadewanne, stilvollen Möbeln und großformatigen Fliesen sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, bieten Platz für alle Lebenslagen. Alle Räume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet – darunter edles Eichenparkett im Obergeschoss und pflegeleichte Großformatfliesen im Erdgeschoss. Die Innentüren stammen vom Handwerksbetrieb Herrmann aus Baiersdorf und überzeugen durch ihr modernes, zeitloses Design.

Besondere Highlights sind der großzügige Balkon mit rund 16 m² Nutzfläche und elektrischer Markise, der einen traumhaften Fernblick ins Aischtal eröffnet, sowie die Beamervorrichtung im Wohnzimmer – für das private Heimkinoerlebnis. Die Fenster sind dreifach verglast, einbruchhemmend und mit abschließbaren Griffen sowie integrierten Fliegengittern ausgestattet. Elektrische Rollläden an fast allen Fenstern und eine

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Auch technisch ist das Objekt zukunftssicher ausgerichtet: Eine moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima – ergänzt durch eine Kaminvorbereitung mit integriertem Druckwächter. Der Glasfaseranschluss, ebenso die Wallbox-Installation ist bereits vorbereitet. Die Doppelgarage bietet zudem einen praktischen Nebenraum und wird durch einen zusätzlichen Außenstellplatz ergänzt.

Dieses Haus vereint modernes Design, nachhaltige Technik und ein Höchstmaß an Komfort in idealer Weise. Es eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Selbstständige, die stilvoll wohnen und zugleich funktional leben möchten.

Fazit

Diese Immobilie lässt keine Wünsche offen. Sie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre energieeffiziente Bauweise und ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bietet Gemeinschaft und Kommunikation, während das Obergeschoss ruhige Rückzugsorte schafft. Große, funktionale Räume und clevere Nebenflächen ermöglichen komfortables Wohnen im Alltag. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie im Herzen des Aischtals.

??????? ???????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die Liebe zum Detail: Klare Linien, großzügige Räume und hochwertige Materialien prägen das Bild. Die Immobilie wird mit einer Erstgarantie übergeben.

Ausstattungshighlights im Überblick

* Wallbox-Vorbereitung

Bereits vorbereitet für die einfache Installation Ihrer eigenen E-Ladestation – zukunftsicheres Wohnen für E-Mobilität.

* Doppelgarage mit Nebenraum & Außenstellplatz

Viel Platz für Fahrzeuge, Lagerung und Hobby – die Garage bietet zusätzlichen Stauraum durch einen separaten Nebenraum.

* Glasfaseranschluss vorbereitet

Optimal vorbereitet für modernes Homeoffice, Streaming und smartes Wohnen.

* Balkon mit traumhafter Fernsicht & elektrischer Markise

Der großzügige Balkon mit ca. 16 m² Nutzfläche lädt mit einer fantastischen Aussicht ins Aischtal zum Verweilen ein – Sonnenschutz inklusive.

* Privater Ovalpool (7 m x 3,5 x 1,5 Meter, Baujahr 2024/25)

Ein absolutes Highlight für warme Tage – genießen Sie Urlaubsfeeling im eigenen Garten.

* Überdachte Terrasse mit fest installiertem Steigrill

Perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden – Grillvergnügen auf hohem Niveau.

* Fenster mit Dreifachverglasung & Einbruchschutz – für mehr Sicherheit und Ruhe

Verschließbare Fenster und Terrassentüren, integrierte Fliegengitter sowie eine moderne Gegensprechanlage mit Kamera sorgen für ein rundum geschütztes Zuhause.

* Nachhaltige Haustechnik

Die moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage sorgt für energieeffizientes und angenehmes Raumklima – auch vorbereitet für den Anschluss eines Kamins mit Druckwächter.

* Komfortable Fußbodenheizung

In allen Wohnbereichen verbaut – wohlige Wärme und effiziente Heiztechnik.

* Elektrische Rollläden

Komfort und Sicherheit per Knopfdruck – lichtregulierend und verdunkelnd zugleich.

* Hochwertige Innenausstattung

- Echtholz-Eichenparkett im Obergeschoss – stilvoll, langlebig und warm

- Großformatige Fliesen (60 x 60 cm) im Erdgeschoss – modern & pflegeleicht

- Exklusive Badezimmergestaltung mit 120 x 60 cm Fliesen, hochwertigen Möbeln,

Regendusche, Partnerbadewanne & Handtuchheizkörper

* Exklusive Innentüren der Firma Herrmann (Baiersdorf)

Stilvoll bis ins Detail – hochwertige Verarbeitung in jedem Raum.

* Design-Küche „Wet & Dry Kitchen“ von der Firma Hartmann (Neustadt a.d.Aisch)

Maximale Funktionalität und Ästhetik – eine Küche für Genießer und Gastgeber.

* Beamervorrichtung im Wohnzimmer

Für das perfekte Heimkino-Erlebnis ist bereits gesorgt – Bild und Ton im eigenen Wohnambiente.

Fazit

Diese Immobilie lässt keine Wünsche offen. Sie überzeugt durch ihre energieeffiziente Bauweise, ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Ideal für anspruchsvolle Familien oder Paare, die modernes Wohnen mit Qualität, Sicherheit und einem Höchstmaß an Komfort verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern.

??????? ???????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

Willkommen in Rauschenberg, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Dachsbach im Herzen Mittelfrankens. Gelegen im landschaftlich reizvollen Aischgrund, vereint dieser Wohnort das Beste aus zwei Welten: ländliche Ruhe und Erholung inmitten der Natur bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die wirtschaftlich starken Städte der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

I. Naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität

Rauschenberg liegt eingebettet in eine idyllische Umgebung mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger, Radfahrer oder Familien, die ein ruhiges, sicheres und naturnahes Umfeld suchen. Der Ort ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Höfen und einem starken nachbarschaftlichen Miteinander.

II. Optimale Nahversorgung in Dachsbach

Nur rund 2 km entfernt liegt das Gemeindezentrum Dachsbach, das sämtliche wichtige Einrichtungen für den Alltag bereithält:

Bildung & Betreuung:

Dachsbach verfügt über eine moderne Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten sowie eine Grundschule – ideal für junge Familien, die kurze Wege für ihre Kinder schätzen.

Gesundheitliche Versorgung:

Eine Hausarztpraxis sowie nahegelegene Apotheken stellen die medizinische Grundversorgung sicher. Weitere Fachärzte und ein Krankenhaus finden sich in Neustadt a.d.Aisch.

Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen:

Im Ort befinden sich ein Nahversorger/Supermarkt, Bäcker, Metzger, eine Tankstelle sowie verschiedene Dienstleister wie Friseur und Bankfiliale. Darüber hinaus gibt es ein reges Vereinsleben mit Sport- und Musikangeboten, das zur sozialen Einbindung beiträgt.

III. Verkehrsanbindung – zentral, aber ruhig gelegen

Trotz der ruhigen und ländlichen Lage ist Rauschenberg verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Die zentrale Lage im Städtedreieck Neustadt a.d.Aisch –

Höchstadt a.d.Aisch – Herzogenaurach ermöglicht kurze Wege zu Arbeit, Bildung und Freizeitangeboten.

Entfernungen zu relevanten Städten und Zentren:

Neustadt an der Aisch (Landkreisstadt mit weiterführenden Schulen, Klinik, Einkaufszentrum):

? ca. 15 Minuten mit dem Auto

Höchstadt an der Aisch (A3-Anbindung, Gewerbe, Einzelhandel):

? ca. 20 Minuten mit dem Auto

Herzogenaurach (Sitz großer Arbeitgeber wie Adidas, Puma, Schaeffler):

? ca. 30 Minuten

Erlangen (Universitätsstadt, Siemens-Campus, Klinikum, FAU):

? ca. 35 Minuten

Fürth (Innenstadt, Südstadtklinik, Stadttheater):

? ca. 40 Minuten

Nürnberg Innenstadt (Wirtschaftszentrum, Flughafen, HBF):

? ca. 45 Minuten

Die Anbindung an die Autobahn A3 (über Höchstadt-Ost oder Erlangen-West) ist schnell erreichbar und sichert eine zügige Verbindung sowohl in Richtung Würzburg/Frankfurt als auch nach Nürnberg/Regensburg. Öffentliche Busverbindungen sind vorhanden, ebenso Bahnhöfe in den nahegelegenen Städten, die mit Park+Ride-Anlagen eine stressfreie Pendelmöglichkeit bieten.

IV. Fazit: Ländlicher Rückzugsort mit urbaner Reichweite

Rauschenberg bietet die ideale Wohnlage für alle, die in ruhiger und naturnaher Umgebung leben möchten, aber gleichzeitig nicht auf die Vorteile der städtischen Infrastruktur verzichten wollen. Die Nähe zu Dachsbach sichert die Grundversorgung direkt vor der Haustür, während die ausgezeichnete Erreichbarkeit größerer Städte den Standort auch für Berufspendler höchst attraktiv macht.

Ob für junge Familien, Berufspendler, Ruheständler oder Menschen mit Homeoffice-Möglichkeit – Rauschenberg ist ein Ort mit Lebensqualität, Weitblick und Perspektive.

??????? ?????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2031.

Endenergiebedarf beträgt 17.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 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.

???????? ??????????: 25333028 - 91462 Dachsbach – Rauschenberg

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

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

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com