

Neuendettelsau

Modern bungaló komplexum nagymamalakással, wellness részleggel és idilli kerttel

VP azonosító: 25208704



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 326,61 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.154 m²

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Áttekintés

VP azonosító	25208704
Hasznos lakótér	ca. 326,61 m ²
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	4
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.500.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 66 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.12.2027
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	17.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



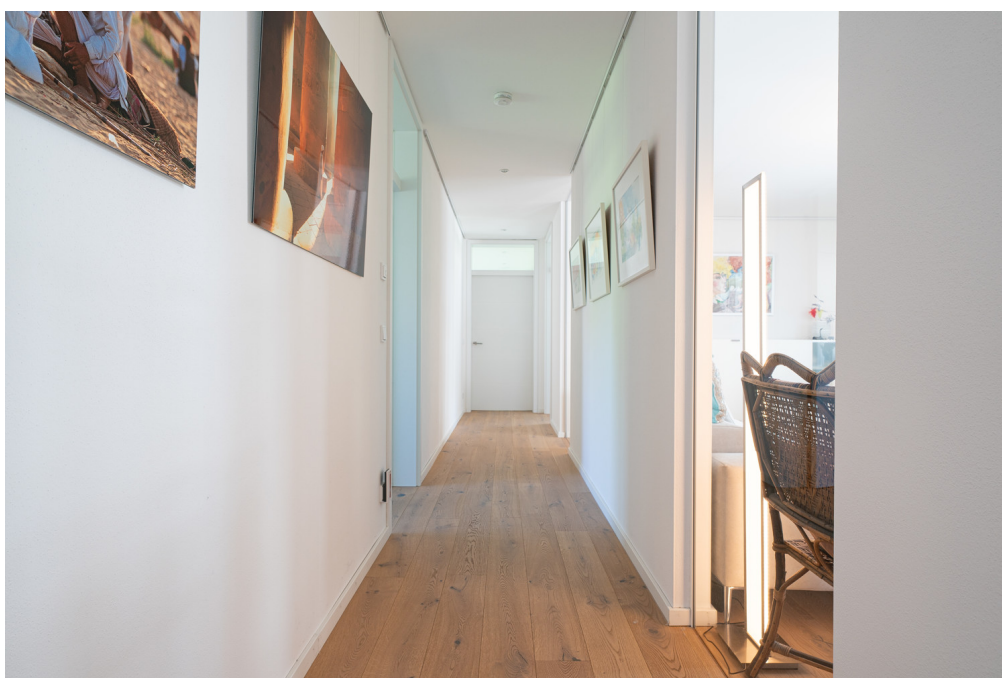
VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



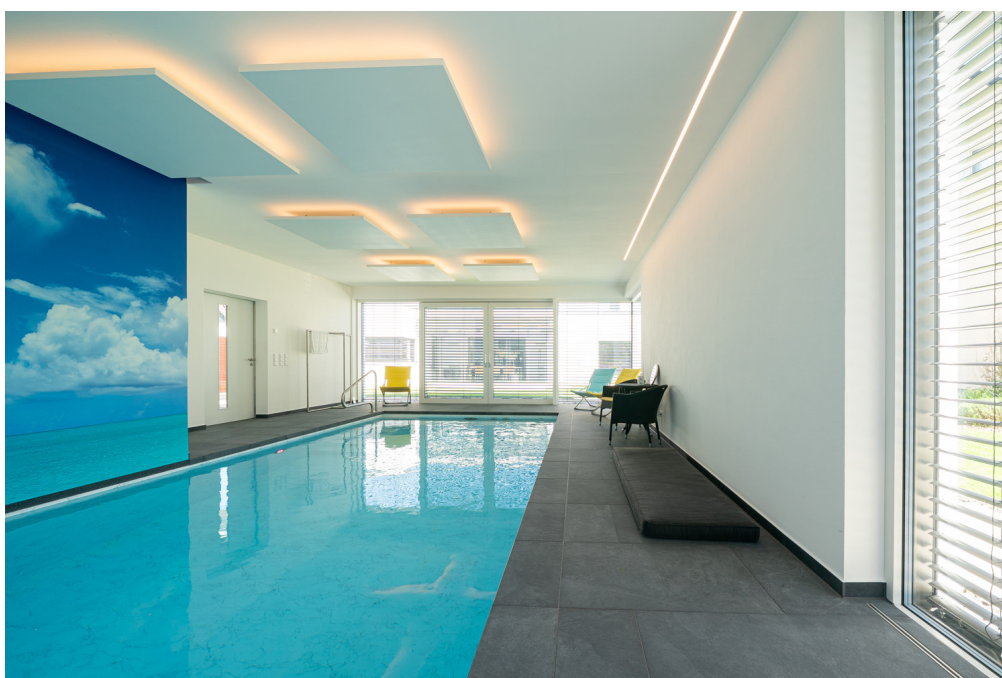
VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Alaprajzok



Erdgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Az első benyomás

Csendes helyen, az utcától elzárva, ez a kivételes ingatlan komplexum két különálló bungalót foglal magában egy tágas, körülbelül 1154 m²-es telken. A 2017/2020-ban épült házak a legmagasabb szintű lakhatást ötvözik a modern építészettel, az energiahatékony épülettechnológiával és a kiváló minőségű berendezésekkel, összesen körülbelül 326 m²-es lakóterületen. Az első bungaló kivételesen tágas és jól megtervezett elrendezést kínál, körülbelül 207 m² lakóterülettel. Két elegáns nappali, két hálószoba – mindegyik saját fürdőszobával, az egyikben káddal – és egy nyitott terü, kiváló minőségű konyha teremt stílusos lakókörnyezetet. A világos, üveghomlokzatú télikert harmonikusan nyílik a gondozott kertre. A lakáshoz tartozik egy nagy, elektromos kapuval ellátott garázs és egy további kültéri parkolóhely. A második bungaló körülbelül 119 m²-es lakóterülettel rendelkezik, és ideálisan alkalmas önálló apartmanként, vendéglakosztályként vagy külön használatra. Egy nappaliból és egy hálószobából, egy teljesen felszerelt konyhából és egy kiváló minőségű fürdőszobából áll. A lakás fénypontja az exkluzív medenceház üveghomlokzatokkal, teljes üveg sarokablakokkal, fa-alumínium emelő-tolóajtókkal és beltéri légkondicionálóval. A futótt, megvilágított és kihúzható medence (8,5 x 3,7 x 1,5 méter) modern szurotechnológiával és vízkezeléssel van felszerelve. A különálló fürdőszoba és öltöző tökéletesen kiegészíti a luxus wellness-részleget. Mindkét bungaló lenyugózó átfogó és jól megtervezett jellemzőivel rendelkezik. A szobákban padlófűtés található (a háztartási helyiségek kivételével), és minden ablak és franciaajtó elegáns lucfenyőből készült. A vakolt fal dobozokban található alumínium zsaluziák hatékony napvédelmet biztosítanak. A keresztáramú hőcserélőn keresztül hovásszanyeréssel ellátott szabályozott szellőztetés kellemes beltéri klímát biztosít. Az energiát szivattyú és gázkazán biztosítja napkollektoros rendszerrel kombinálva (mindkettő 2017-ben telepítve). Minden fal kiváló minőségű, légáteresztő szilikát festékekkel van festve. A fedett bejáratok további védelmet és kényelmet nyújtanak. Ez az ingatlan valóban egyedülálló – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy stílusos elsődleges lakóhely és bérlemény kombinációjaként. A magánélet, a dizájn és a legmodernebb technológia tökéletes szimbiózisa.

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 2 Bungalows Baujahr 2017/2020
- 8 Zimmer
- Ca. 1154 m² Grundstücksfläche
- Ca. 207,38 m² (1. Bungalow) und 119,23 m² (2. Bungalow) Wohnfläche
- Von der Straße abgeschirmte Gegend
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Raffstoreelemente aus Aluminium-Lamellen in verputzten Mauerkästen
- Wärmepumpe Baujahr 2017
- Fußbodenheizung in jedem Raum außer dem Technikraum vorhanden
- Großer gepflegter Garten
- Hochwertige Bäder
- Fenster und Fenstertüren aus Fichteholz
- Solaranlage
- Alle Wände sind mit hochwertiger Silikatfarbe gestrichen
- Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (Kreuzstromwärmetauscher) als kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft
- Glasfaseranschluss in Bearbeitung

1. Bungalow:

- 2 Schlafzimmer mit jeweils angrenzendem Badezimmer, eines mit Badewanne
- 2 großzügige Wohnzimmer
- Hobbyraum, vielseitig nutzbar
- Sehr hochwertige offen gestaltete Küche
- Große Garage mit elektrischem Tor und 1 weiterer Außenstellplatz
- Wintergarten mit Glasfront zum Garten hin

2. Bungalow:

- Einliegerwohnung mit Schlaf-/ und Wohnzimmer, sowie ebenfalls hochwertigem Badezimmer und Küche
- Großes Pool Haus mit Glasfassaden, Holz-Alu Hebeschiebetürelementen und Ganzglaseckfenster, sowie Hallenklimatisierung
- Beheizbarer, beleuchtbarer und abdeckbarer Pool mit Filtertechnik und Wasserpflege
- Separates Bade-/Umskleidezimmer für den Pool Bereich

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Minden a helyszínról

Neuendettelsau ist eine Gemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Grundschule, Realschule, mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Die A 6 erreicht man per PKW in weniger als 5 Minuten. Mit der praktische S-Bahn-Verbindung erreichen Sie in kurzer Zeit den Nürnberger Hauptbahnhof.

Das Anwesen selbst liegt in einem verkehrsberuhigtem Wohngebiet.

Das Spektrum des Kultur- und Freizeitangebotes ist sehr vielfältig. Zahlreiche aktive Vereine sorgen das ganze Jahr über für abwechslungsreiche, niveauvolle und kulturelle Highlights wie z. B. Kirchweih, Stadtfest und Weihnachtsmarkt.

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

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.

VP azonosító: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com