

Dombühl

# Családi ház nagymamalakással és kerttel idilli helyen

VP azonosító: 25208728



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 997 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

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

VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Áttekintés

VP azonosító	25208728
Hasznos lakótér	ca. 161 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1979-1980
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	359.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	20.08.2035	Végso energiafogyasztás	193.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombúhl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Az ingatlan



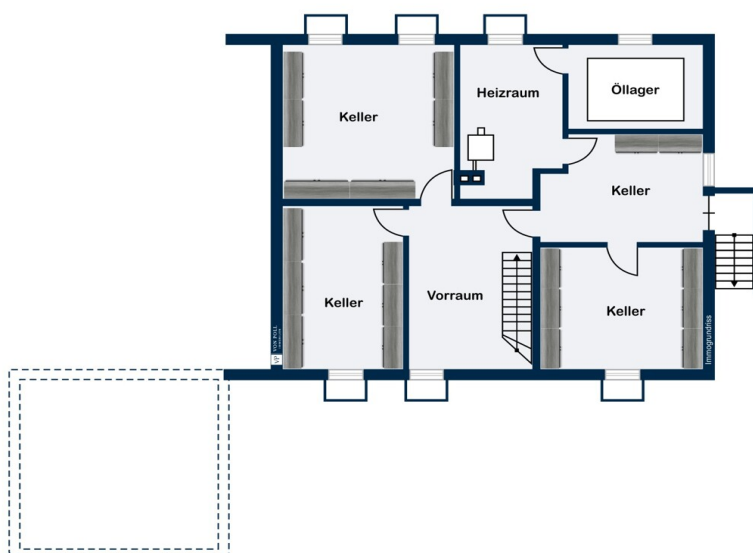
VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

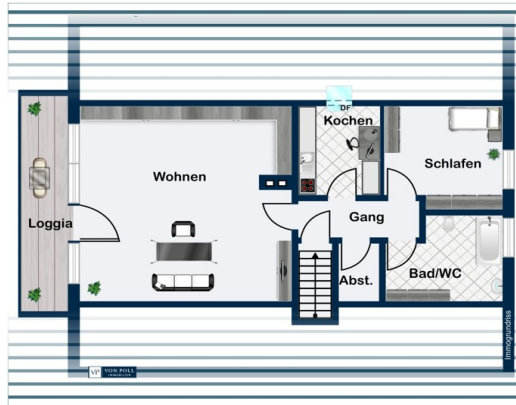
## Az ingatlan



VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában: Ez a tágas, különálló lakásos családi ház, amely 1979 és 1980 között épült, sokoldalú elrendezésével és jól karbantartott állapotával lenyugózo. Körülbelül 161 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 997 m<sup>2</sup> telekméretével az ingatlan számos lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és felhasználásra. A ház egy csendes lakóövezetben található, amely különösen vonzó zöld környezete és magas fokú magánélete miatt. Az ingatlan teljesen bekerített, és egy nagy, érett kerttel rendelkezik, amely bőséges teret biztosít a pihenésre, a szabadidő eltöltésére és a családi életre. A tágas teraszok napsütéses napokon a szabadban tartózkodásra csábítanak, míg a legfelső emeleti erkély kellemes menedéket kínál a zöld környezetre néző kilátással. Az elrendezés átgondoltan megtervezett és családbarát. Két szinten összesen hét világos szoba található, köztük négy hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Két természetes fényrel megvilágított fürdőszoba biztosítja a mindennapi kényelmet. A földszinti beépített konyha praktisan felszerelt, és bőséges tárolóhelyet és munkaterületet kínál a különféle kulináris igényekhez, míg a tetőtérben szintén egy kisebb beépített konyha található. Jól karbantartott állapotának köszönhetően a ház azonnal beköltözhető – ugyanakkor, tekintettel a felújítás általános szükségességére, az ingatlan motivált, innovatív ötletekkel rendelkező tulajdonosoknak kínál lehetőséget az egyéni modernizációra. Különös vonzeró a különálló nagylakás, amely ideális többgenerációs együttéléshez, dolgozószobának vagy bérbeadáshoz. A nagy pince tárolóhelyel, külön mosókonyhával és egy további vendég WC-vel bőséges tárolóhelyet biztosít, és lehetővé teszi a rendezett háztartást. A futási rendszer megfelel a modern szabványoknak: a hatékony pelletfűtési rendszer támogatja mind a fenntartható működést, mind a fosszilis tüzelőanyagoktól való függetlenséget. A járművek számára tágas, szekcionált kapuval ellátott dupla garázs áll rendelkezésre. Ez a különálló, nagylakásos ház a tágas lakóteret és a természeti környezetet kiváló infrastruktúrával ötvözi. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedési kapcsolatok mindössze néhány kilométerre található, így a helyszín különösen vonzó a családok és az ingázók számára. Itt élvezheti a tágas teret, a sokoldalú felhasználási lehetőségeket és a kellemes környezetet. Ha értékeli a tágas teret, a magánéletet és a csendes lakóövezetet, ez a ház kiváló választás. Foglaljon időpontot megtekintésre, és fedezze fel az ingatlanban rejlő lehetőségeket – új otthona várja.

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Részletes felszereltség**

**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.**

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **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](http://www.von-poll.com)**