

Neuendettelsau

# Moderno complesso di bungalow con appartamento per nonni, area benessere e giardino idilliaco

Codice oggetto: 25208704



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 326,61 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.154 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25208704</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 326,61 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>8</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>
<b>Bagni</b>	<b>4</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2017</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.500.000 EUR</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune</b>

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Dati energetici

<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.12.2027</b>	Consumo energetico	<b>17.00 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2017</b>

Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

## Planimetrie



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Una prima impressione

In posizione tranquilla, al riparo dalla strada, questo eccezionale complesso immobiliare comprende due bungalow indipendenti su un ampio terreno di circa 1.154 m<sup>2</sup>. Costruite nel 2017/2020, le case combinano il massimo comfort abitativo con un'architettura moderna, tecnologie edilizie a basso consumo energetico e finiture di alta qualità, su una superficie abitabile complessiva di circa 326 m<sup>2</sup>. Il primo bungalow offre una disposizione eccezionalmente spaziosa e ben progettata, con circa 207 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Due eleganti soggiorni, due camere da letto, ciascuna con il proprio bagno, uno dei quali con vasca da bagno, e una cucina open space di alta qualità creano un ambiente abitativo elegante. La luminosa veranda con facciata in vetro si apre armoniosamente sul giardino ben curato. Questa unità comprende anche un ampio garage con porta elettrica e un ulteriore posto auto esterno. Il secondo bungalow offre circa 119 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è ideale come appartamento indipendente, suite per gli ospiti o per uso separato. Comprende un soggiorno e una camera da letto, una cucina completamente attrezzata e un bagno di alta qualità. Il fiore all'occhiello di questa unità è l'esclusiva pool house con facciate in vetro, finestre angolari completamente in vetro, porte scorrevoli alzanti in legno e alluminio e aria condizionata interna. La piscina riscaldata, illuminata e retrattile (8,5 x 3,7 x 1,5 metri) è dotata di moderne tecnologie di filtrazione e trattamento dell'acqua. Un bagno e uno spogliatoio separati completano perfettamente la lussuosa area benessere. Entrambi i bungalow colpiscono per le loro dotazioni complete e ben progettate. Gli ambienti sono dotati di riscaldamento a pavimento (ad eccezione dei locali tecnici) e tutte le finestre e le porte-finestre sono realizzate in elegante abete rosso. Le veneziane in alluminio inserite in cassoni intonacati offrono un'efficace protezione solare. La ventilazione controllata con recupero di calore tramite uno scambiatore di calore a flussi incrociati garantisce un clima interno confortevole. L'energia è fornita da una pompa di calore e da una caldaia a gas in combinazione con un impianto solare termico (entrambi installati nel 2017). Tutte le pareti sono tinteggiate con vernice ai silicati traspirante di alta qualità. Le zone d'ingresso coperte offrono ulteriore protezione e comfort. Questa proprietà è davvero unica: ideale per famiglie, per vivere insieme a più generazioni o come combinazione tra un'elegante residenza principale e un'unità abitativa in affitto. Una perfetta simbiosi di privacy, design e tecnologia all'avanguardia.

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 2 Bungalows Baujahr 2017/2020
- 8 Zimmer
- Ca. 1154 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 207,38 m<sup>2</sup> (1. Bungalow) und 119,23 m<sup>2</sup> (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 Wasserpflge
- Separates Bade-/Umkleidezimmer 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.

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25208704 - 91564 Neuendettelsau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Florian Wittmann**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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