

**Dombühl**

# Casa indipendente con appartamento indipendente e giardino in posizione idilliaca

**Codice oggetto: 25208728**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl**

- 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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208728
Superficie netta	ca. 161 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979-1980
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.08.2035</b>	Consumo finale di energia	<b>193.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1979</b>

Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## La proprietà



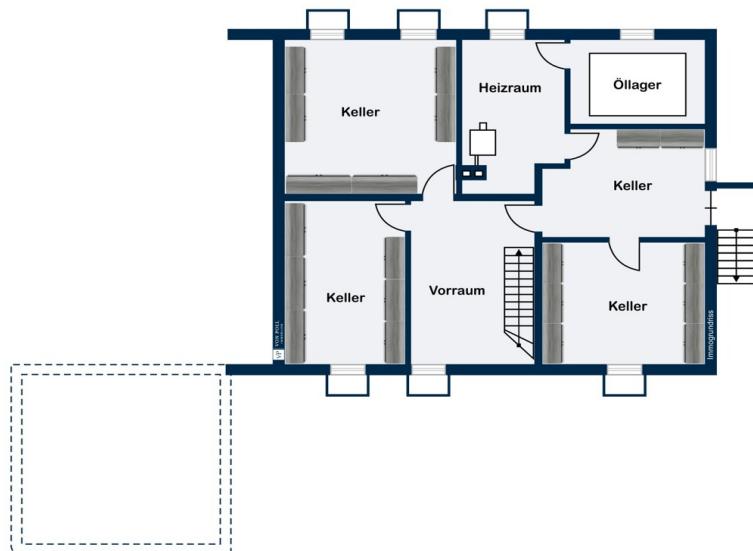
Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

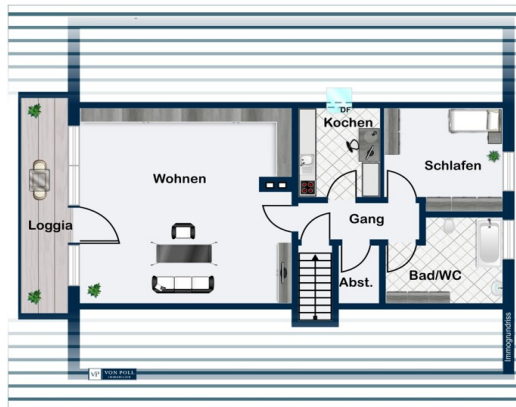
## La proprietà



Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl

## Planimetrie







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: 25208728 - 91601 Dombühl**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: questa spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente, costruita tra il 1979 e il 1980, colpisce per la sua versatilità e le sue ottime condizioni. Con circa 161 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 997 m<sup>2</sup>, la proprietà offre numerose possibilità di personalizzazione e utilizzo. La casa si trova in una tranquilla zona residenziale, particolarmente apprezzata per il verde circostante e l'elevata privacy. La proprietà è completamente recintata e dispone di un ampio giardino rigoglioso, che offre ampi spazi per il relax, il tempo libero e la vita familiare. Le ampie terrazze invitano a godersi l'aria aperta nelle giornate di sole, mentre il balcone all'ultimo piano offre un piacevole rifugio con vista sul verde. La disposizione è studiata con cura e adatta alle famiglie. Un totale di sette luminose stanze sono distribuite su due livelli, tra cui quattro camere da letto che offrono opzioni di utilizzo flessibili come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due bagni con luce naturale garantiscono il comfort quotidiano. La cucina componibile al piano terra è attrezzata in modo pratico e offre ampi spazi di stoccaggio e di lavoro per diverse esigenze culinarie, mentre la mansarda dispone anche di una cucina componibile più piccola. Grazie alle sue ottime condizioni, la casa è pronta per essere abitata immediatamente; tuttavia, data la sua generale necessità di ristrutturazione, l'immobile offre ai proprietari motivati e con idee innovative l'opportunità di una modernizzazione personalizzata. Un punto di forza particolare è l'appartamento principale separato, ideale per una vita multigenerazionale, come ufficio o come casa in affitto. L'ampio seminterrato con ripostiglio, una lavanderia separata e un ulteriore bagno per gli ospiti offre ampio spazio e facilita l'organizzazione della casa. L'impianto di riscaldamento soddisfa gli standard moderni: un efficiente sistema di riscaldamento a pellet favorisce sia il funzionamento sostenibile che l'indipendenza dai combustibili fossili. Un ampio garage doppio con portone sezionale è disponibile per i veicoli. Questa casa indipendente con appartamento principale combina ampi spazi abitativi e un ambiente naturale con un'eccellente infrastruttura. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono a pochi chilometri di distanza, rendendo la posizione particolarmente attraente per famiglie e pendolari. Qui potrete beneficiare di ampi spazi, opzioni di utilizzo versatili e un quartiere piacevole. Se apprezzate lo spazio, la privacy e una zona residenziale tranquilla, questa casa è un'ottima scelta. Prenotate un appuntamento per una visita e scoprite il potenziale di questa proprietà: la vostra nuova casa vi aspetta.

**Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Dettagli dei servizi**

**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.**

**Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25208728 - 91601 Dombühl**

## **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)**