

Arberg

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Naturlage mit unverbaubarem Weitblick

Codice oggetto: 26208813



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

- 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: 26208813 - 91722 Arberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26208813                             |
| Superficie netta    | ca. 130 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1974                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 329.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 20 m²   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## Dati energetici

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.01.2036           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 144.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |



Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

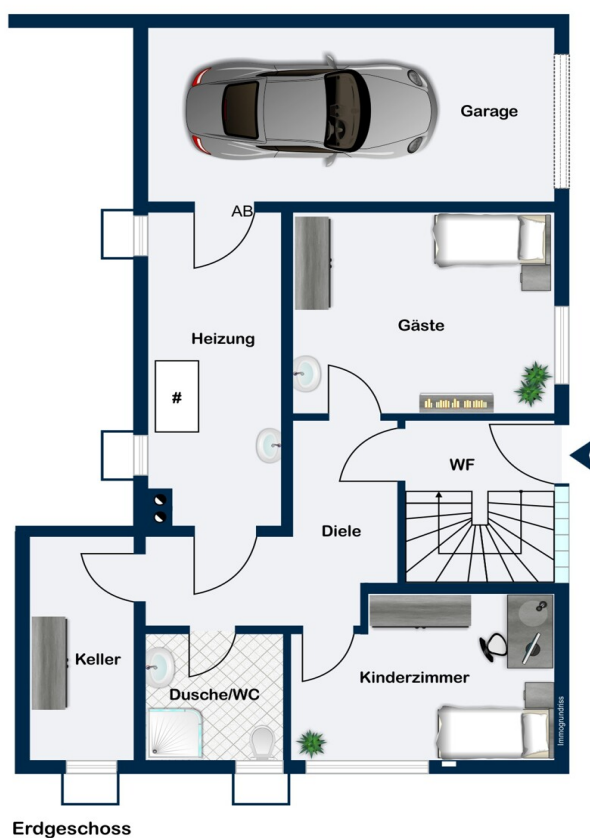
## La proprietà

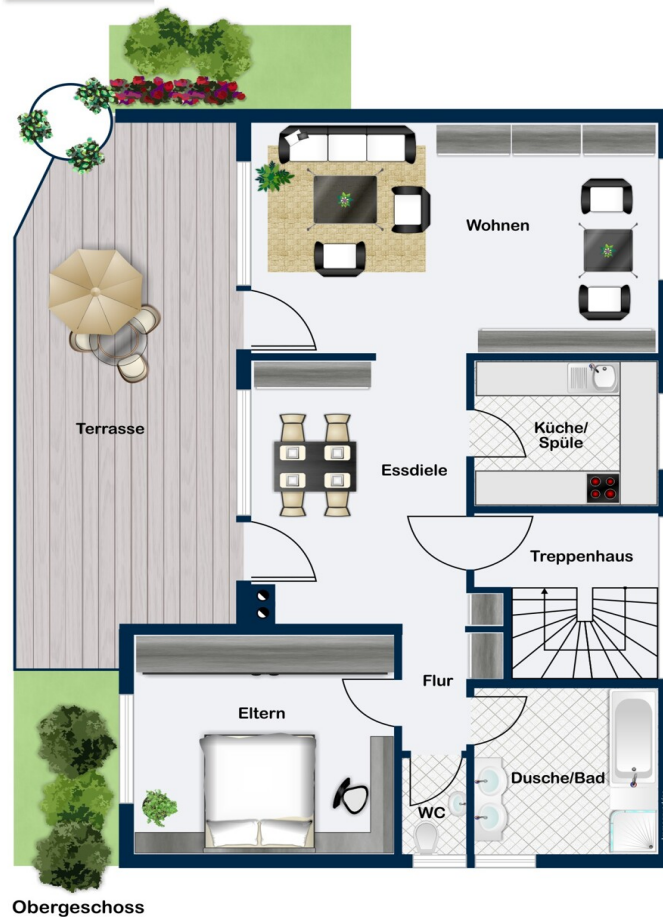




Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## 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: 26208813 - 91722 Arberg

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne und über den Ort. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine klare Architektur und eine ausgewogene Raumstruktur. Drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne, bieten ein komfortables Platzangebot.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch Großzügigkeit und Weitblick aus. Der Fernblick über das Altmühltal sowie die Blickbeziehungen in den Garten verleihen den Räumen eine besondere Wohnqualität. Großzügige Fenster- und Glasflächen, insbesondere im Obergeschoss, sorgen für eine helle, offene Atmosphäre und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Ausrichtung zum Garten und Wald. Der integrierte Holzscheithofen macht diesen Bereich zu einem attraktiven Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Der sichtgeschützte Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Bereits bei der Errichtung wurden hochwertige und langlebige Materialien verwendet, zudem wurden mehrere Modernisierungen vorgenommen. Der direkte Zugang zur Garage, eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück runden dieses hochwertige Wohnangebot ab.

Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gepflegtes Einfamilienhaus aus 1974
- Schöne, angenehm ruhige Lage nahe der Natur
- 3 Schlafzimmer vorhanden
- 2 Badezimmer, eines davon mit Badewanne
- Unverbaubarer Blick ins Grünen und über den Ort
- Große, zum Wald und Garten hin ausgerichtete teils überdachte Terrasse mit Holzschleifofen
- Obergeschoss ist zu beiden Seiten mit großen Fenstern und Glasfronten geöffnet
- Beim Bau wurden hochwertige und langlebige Materialien verwendet
- Großzügiges Wohnzimmer mit wunderschönem Fernblick über das Altmühltal als auch in den Garten
- Mehrere Modernisierungen bereits durchgeführt
- Direkter Zugang vom Haus in die Garage
- Garage mit elektrischem Tor , sowie ein Außenstellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Schöner, sightgeschützter Garten zur individuellen Gestaltung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.



Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## Tutto sulla posizione

Arberg ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und gehört zur Region Westmittelfranken. Der Ort liegt im Fränkischen Seenland, in unmittelbarer Nähe zu Gunzenhausen sowie zum Altmühlsee, und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter regionaler Anbindung.

Arberg befindet sich im Tal der Altmühl, die das Orts- und Landschaftsbild mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Grünflächen prägt. Die Umgebung ist überwiegend flach bis sanft hügelig und zeichnet sich durch eine offene, ländliche Kulturlandschaft aus. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge, Radfahren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist Arberg gut in die regionale Infrastruktur eingebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Orten, insbesondere in Gunzenhausen, schnell erreichbar. Die verkehrliche Anbindung ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der Städte Ansbach und Weißenburg.

Arberg eignet sich damit besonders für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die Nähe zu größeren Orten und Freizeitangeboten verzichten zu wollen. Die naturnahe Lage, das gewachsene Ortsbild und die Einbindung in das Fränkische Seenland machen Arberg zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Codice oggetto: 26208813 - 91722 Arberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 144.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26208813 - 91722 Arberg

## Partner di contatto

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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