

Dentlein am Forst

# Stilvolles Wohnen im Grünen mit Pool, Sauna und hochwertiger Ausstattung!

Codice oggetto: 26208878



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,94 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

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

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>26208878</b>                 |
| Superficie netta    | <b>ca. 161,94 m<sup>2</sup></b> |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>              |
| Vani                | <b>4</b>                        |
| Bagni               | <b>1</b>                        |
| Anno di costruzione | <b>2019</b>                     |
| Garage/Posto auto   | <b>1 x Garage</b>               |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | <b>690.000 EUR</b>   |
| Casa                   | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Come nuovo</b>  |
| Tipologia costruttiva  | <b>massiccio</b>   |
| Superficie lorda       | <b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>  |
| Caratteristiche        | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile</b>           |

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## **Dati energetici**

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b>              | <b>a pavimento</b>                          | <b>Certificazione energetica</b>                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| <b>Riscaldamento</b>                           | <b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b> | <b>Consumo finale di energia</b>                             | <b>24.40 kWh/m²a</b>                       |
| <b>Certificazione energetica valido fino a</b> | <b>24.06.2036</b>                           | <b>Classe di efficienza energetica</b>                       | <b>A+</b>                                  |
| <b>Fonte di alimentazione</b>                  | <b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b> | <b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b> | <b>2019</b>                                |

Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



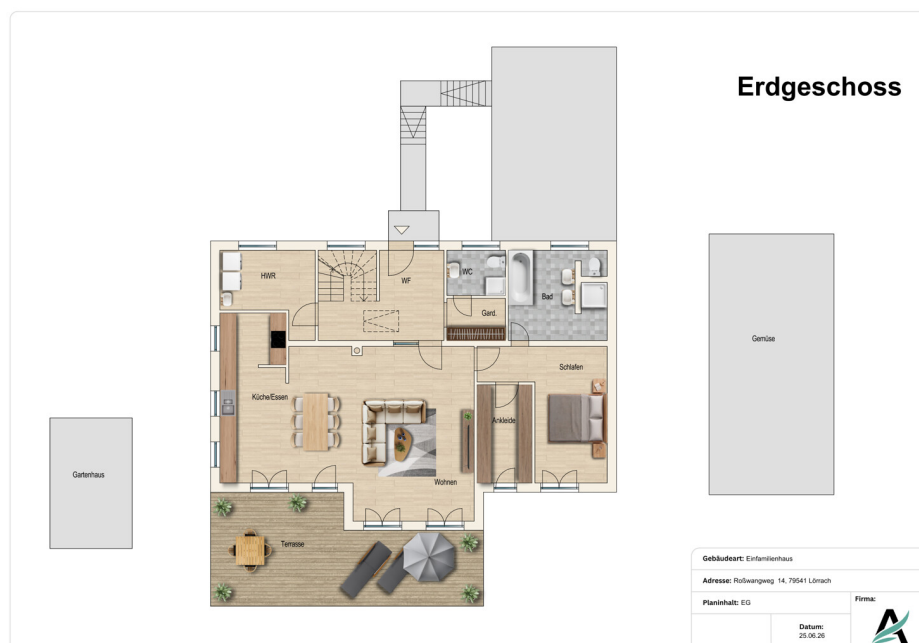
Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

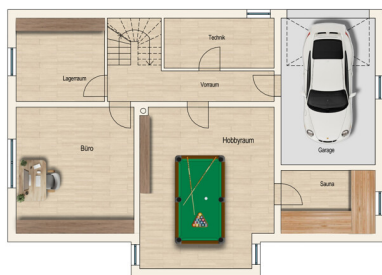
## La proprietà



Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst

## La proprietà

### Kellergeschoss



Gebäudeart: Einfamilienhaus

Adresse: Rößwangerg. 14, 79541 Lörrach

Planinhalt: KG

Firma:

Datum:  
30.06.26



**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019 überzeugt durch seine idyllische Lage auf einem traumhaften, rund 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit herrlichem Weitblick. Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung bietet die Immobilie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige und lichtdurchflutete Eingangsbereich, der einen ersten Blick in den offenen Wohnbereich ermöglicht. Das Herzstück des Hauses bildet der moderne Wohn- und Essbereich mit großen bodentiefen Fenstern, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen und einen direkten Zugang zur Terrasse sowie einen herrlichen Blick in den Garten bieten.

Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit exklusiven Geräten, darunter ein Dampfgarer und ein Weinschrank, ausgestattet. Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide sowie einem direkt angeschlossenen, stilvollen Badezimmer. Dieses verfügt über eine bodengleiche Dusche mit integrierter Sitzmöglichkeit sowie eine komfortable Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Die Deckenhöhe beträgt im Erdgeschoss 2,70 m, im Keller 2,50m. Zur Optimierung der Raumakustik wurden zwei Wände mit einer hochwertigen Wandbespannung und einer darunterliegenden schallabsorbierenden Auskleidung versehen. Der über den Flur mittels Auszugstreppe erschlossene Dachboden steht als zusätzliche Lager- und Abstellfläche zur Verfügung.

Über eine hochwertige Holzstiege gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Fitnessräume genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die zum Entspannen einlädt. Zudem bietet das Untergeschoss einen direkten Zugang zur Garage. Für höchsten Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, ausgeschlossen im Lagerkeller und im Saunaraum. Die moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Versorgung des Hauses.

Auch der Außenbereich begeistert auf ganzer Linie: Der liebevoll angelegte und vollständig eingewachsene Garten bietet zahlreiche Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten inmitten einer gepflegten Grünanlage. Ein weiterer Höhepunkt ist der großzügige Pool mit einer Größe von 8 x 4 Metern, der von einer attraktiven Liegefläche mit Sonnenliegen umgeben ist und Urlaubsfeeling direkt vor der eigenen Haustür schafft. Der Pool kann bei Bedarf über eine

eigene Wärmepumpe beheizt werden und ermöglicht dadurch eine verlängerte Badesaison.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage zu einem einzigartigen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## **Dettagli dei servizi**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Traumhaftes Grundstück mit Weitblick
  - Ruhige Lage, mitten in der Natur
  - Baujahr 2019
  - Ca. 900 m<sup>2</sup> großes Grundstück
  - Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt 2,70 m
  - Keller mit einer Deckenhöhe von 2,50 m
  - Dachboden als Stauraum mit Auszugtreppe im Flur
  - Geräumiger, heller Eingangsbereich mit Blick ins Wohnzimmer
  - Offener Wohn- und Essbereich mit großen, bodentiefen Fenstern und Blick auf die Terrasse
  - Hochwertige Einbauküche mit Dampfgerar und Weinschrank
  - Großes Schlafzimmer mit Ankleide und angeschlossenem Badezimmer
  - Modernes Bad mit bodentiefe Dusche mit Sitzmöglichkeit und Badewanne
  - Gäste - WC im Eingangsbereich
  - Hauswirtschaftsraum im EG
  - Hochwertige Holztreppe zum Untergeschoss
  - Insgesamt drei Zimmer im Untergeschoss mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit
  - Sauna im Untergeschoss
  - Zugang zur Garage im Untergeschoss
  - Fußbodenheizung in allen Räumen, ausgeschlossen im Lagerkeller und im Saunaraum
  - Wärmepumpe und PV-Anlage
  - Wunderschön angelegter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten
  - Grundstück komplett eingewachsen
  - Pool mit einer Größe von 8x4 Meter mit Sonnenliegen
  - Pool kann mit eigener Wärmepumpe beheizt werden
- Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich diesen besonderen Wohntraum zu sichern, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich.

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## **Tutto sulla posizione**

**Dentlein am Forst ist ein Markt im Landkreis Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken in Bayern und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Der Ort liegt in einer waldreichen Landschaft etwa 8 km östlich von Feuchtwangen, zwischen den Städten Ansbach, Dinkelsbühl und Crailsheim. Die naturnahe Lage im Fränkischen Seenland und nahe der Romantischen Straße macht Dentlein am Forst zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsstandort.**

**Dentlein am Forst ist über mehrere Staats- und Kreisstraßen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Kreisstraßen AN 52 und AN 53 verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden sowie den Staatsstraßen St 2220, St 2222 und St 2248. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen nach Feuchtwangen, Dinkelsbühl, Ansbach und zur Autobahn A7.**

**Die nächstgelegene Anschlussstelle zur Bundesautobahn A7 (Würzburg–Ulm) befindet sich bei Feuchtwangen und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die A7 bestehen leistungsfähige Verbindungen in Richtung Würzburg, Ulm und zum überregionalen Fernstraßennetz.**

**Dentlein am Forst verbindet die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Lage mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren und des überregionalen Verkehrsnetzes.**

**Insbesondere die Nähe zur Autobahn A7 sowie die Anbindung an das regionale Bus- und Bahnnetz machen den Standort sowohl für Pendler als auch für Unternehmen attraktiv.**

**Codice oggetto: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26208878 - 91599 Dentlein am Forst**

## **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)**