Neuendettelsau

Wohnen wie im Urlaub – Einzigartiges Traumhaus mit Pool, Gartenidylle und stilvollem Wohnambiente

Número da propriedade: 25208706

ÁREA: ca. 181,94 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 735 m^2

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Numa vista geral

Número da propriedade	25208706
Área	ca. 181,94 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.05.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	94.70 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

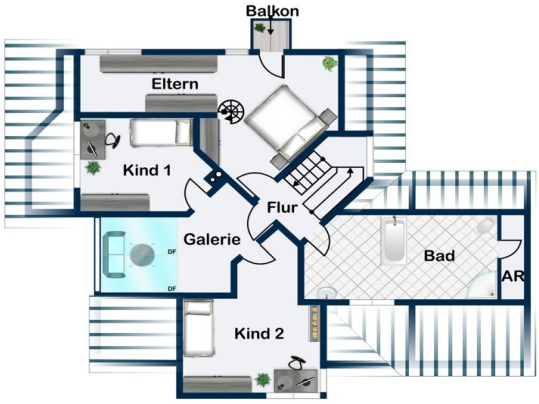
Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

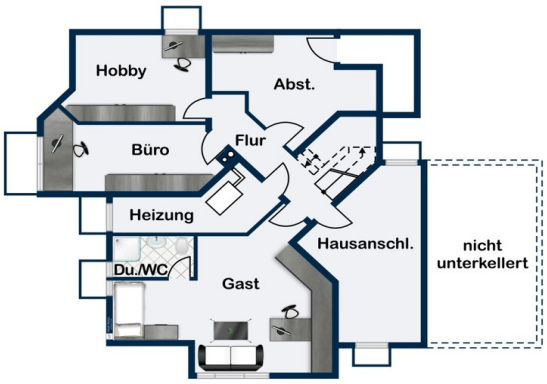
Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Plantas dos pisos

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem einzigartigen, lichtdurchfluteten Einfamilienhaus, das 1994 massiv errichtet wurde und mit Liebe zum Detail überzeugt. Die Immobilie befindet sich auf einem wundervoll angelegten Grundstück von etwa 735 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 181,94 m². Es erwarten Sie ein ins Detail geplanter und offen gestalteter Grundriss im Haus und ein traumhafter Garten, der für Sie und Ihre Familie zum Sommerparadies wird.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, geräumiger Eingangsbereich. Der weiterführende Flur mit stilvoller Garderobe führt Sie in die einzelnen Räume dieser besonderen Immobilie.

Das Herzstück des Hauses ist das außergewöhnlich gestaltete Wohnzimmer: Eine elegante Staffelung der Ebenen sorgt für eine klare, aber fließende Abgrenzung zwischen Wohn- und Essbereich. Der leicht abgesenkte Essbereich bietet einen herrlichen Blick auf den Gartenteich, während der großzügige Wohnbereich mit Holzbalkendecke, gemütlicher Sitzbank am Kachelofen und viel Platz für eine große Sitzlandschaft, zum Wohlfühlen einlädt. Große Fensterflächen und mehrere Zugänge zur Terrasse verbinden das stilvolle Innenleben mit dem traumhaften Garten und Ihrem Außenpool.
Die moderne Küche ist offen gestaltet, hochwertig ausgestattet und bietet mit ihrer zentralen Kochinsel viel Platz zum Kochen. Sie öffnet sich direkt zum Wohn- und Essbereich und macht gemeinsames Kochen zu einem Familienerlebnis.
Ein separates Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ideal ab.

Der traumhafte Garten mit beheizbarem Außenpool ist der ideale Ort für unvergessliche Stunden im Freien. Hier können Sie als Familie entspannen, spielen und gemeinsam die Zeit genießen. Auf der großzügigen Westterrasse mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten lässt sich der idyllische Blick auf den Gartenteich perfekt bei einem gemeinsamen Mittagessen oder einer Tasse Kaffee erleben.
Die sonnengeschützte Nordterrasse bietet zusätzlichen Raum für entspannte Momente im Grünen.
Ausreichend Platz und Komfort bietet auch das Dachgeschoss Ihres Zuhauses. Die großzügige Galerie führt zu den beiden hellen Kinderzimmern und bietet einen offenen Blick auf den Wohn- und Essbereich.
Das gemütliche Schlafzimmer mit Balkon, begehbarer Ankleide und Wendeltreppe zum teilausgebauten Spitzboden bietet Ihnen ausreichend Platz.

Das große, einzigartige Badezimmer beeindruckt mit freistehender Badewanne, großer Dusche, Waschbecken und WC.

Das durchdacht gestaltete Kellergeschoss bietet vielseitig nutzbare Räume. Ein großzügiges Gästezimmer mit direktem Zugang zum eigenen Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sorgt für Privatsphäre und Komfort.
Ein separates Arbeitszimmer schafft Ruhe für konzentriertes Arbeiten, während der Hobbyraum Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum und weitere Stauflächen – ideal für ein organisiertes Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort alle Details zeigen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Detalhes do equipamento

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
Traumhafter Außenbereich:
- Toller, uneinsehbarer Garten mit traumhaftem, beheizbarem Außenpool
- Große Westterrasse mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und Blick auf den idyllischen Gartenteich
- Sonnengeschütze Nordterrasse mit weiteren Sitzmöglichkeiten
- 4.000l Zisterne zur Bewässerung des Gartens
Moderner, lichtdurchfluteter Innenbereich:
- Offen gestaltetes Erdgeschoss:
- Heller Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Stauraum
- Geräumiger Flur mit praktischer Garderobe und Zugang zu allen Räumen
- Große, offen gestaltete Küche mit zentraler Kochinsel und hochwertiger Ausstattung
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden, Fußbodenheizung und außergewöhnlicher Raumgestaltung
- Visuelle Abgrenzung des Ess- und Wohnbereichs auf eine andere Ebene über elegante Stufen
- Essbereich mit Blick auf den eigenen Gartenteich und tollem Lichteinfall durch offene Architektur
- Großzügiger Wohnbereich mit Holzbalkendecke und gemütlicher Sitzbank vor dem Kachelofen
- Ausreichend Platz für eine große Sitzlandschaft mit Blick in den traumhaften Garten
- Mehrere Zugänge auf die große Terrasse und den Außenbereich mit Pool
- Geräumiges Arbeitszimmer mit Platz für einen großen Schrank und Schreibtisch
- Gäste-WC, Abstellraum ebenfalls vorhanden
- Dachgeschoss:
- Galerie mit Blick auf den Wohn-/Essbereich und Zugang zu den beiden Kinderzimmern
- 2 helle Kinderzimmer
- Großes Schlafzimmer mit kleinem Balkon, begehbarer Ankleide und Wendeltreppe zum teilausgebauten Spitzboden
- Hochwertiges, einzigartiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer Dusche, Waschbecken und WC
- Durchdachtes Kellergeschoss:
- Geräumiges, helles Zimmer mit direktem Zugang zum Bad
- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Praktisches Arbeitszimmer
- Hobbyraum

- Separater Abstellraum und weitere Abstellflächen vorhanden
weitere Ausstattungs-/ und Renovierungsdetails des Hauses:
- Gaszentralheizung (1994)
- Küche mit Fliesen (2015)
- Gartenteich mit Quellsteinen (2017)
- Aluverblendung Fassade (2019)
- Eleganter Parkettboden im gesamten Wohn-/Esszimmer (2019)
- Badrenovierung (2021)
- Schwimmbad (2000) und Holzterrassen (2024)
- Solarthermie auf der Garage zur Außenpoolbeheizung
- Fußbodenheizung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Grillplatz
- Sitzmöglichkeiten mit Hollywoodschaukel direkt am Außenpool
- Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohnzimmer
- Garage

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25208706 - 91564 Neuendettelsau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com