Dombühl

Großzügiges Zweifamilienhaus mit weiteren Ausbaureserven und separatem Bauplatz!

Objektnummer: 23208512

KAUFPREIS: 548.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 m^2 • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.801 m^2

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Auf einen Blick

Objektnummer	23208512
Wohnfläche	ca. 200 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	548.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.04.2031
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	182.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

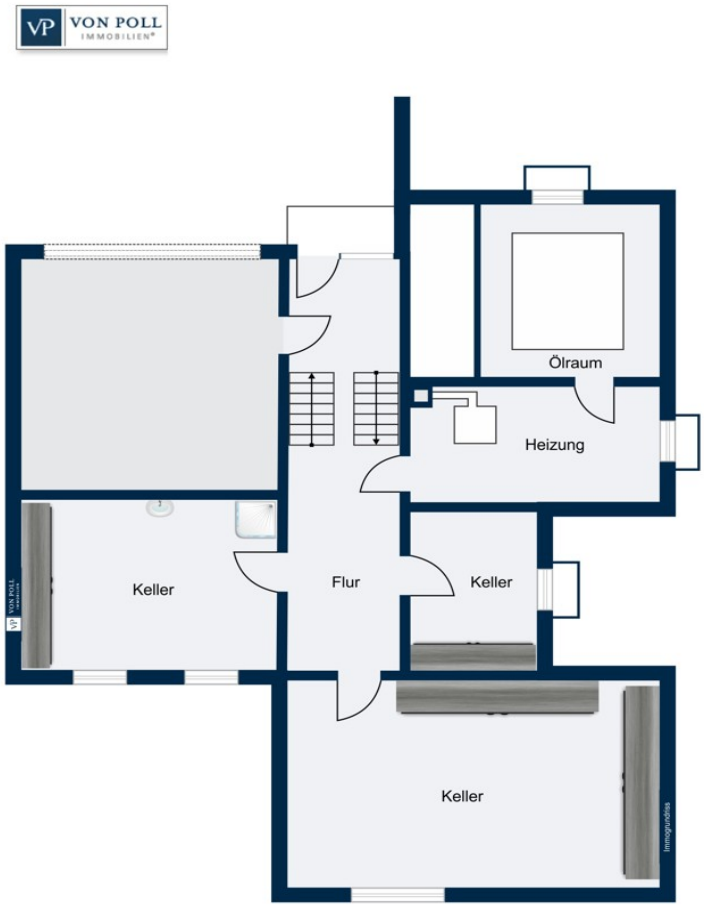
Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

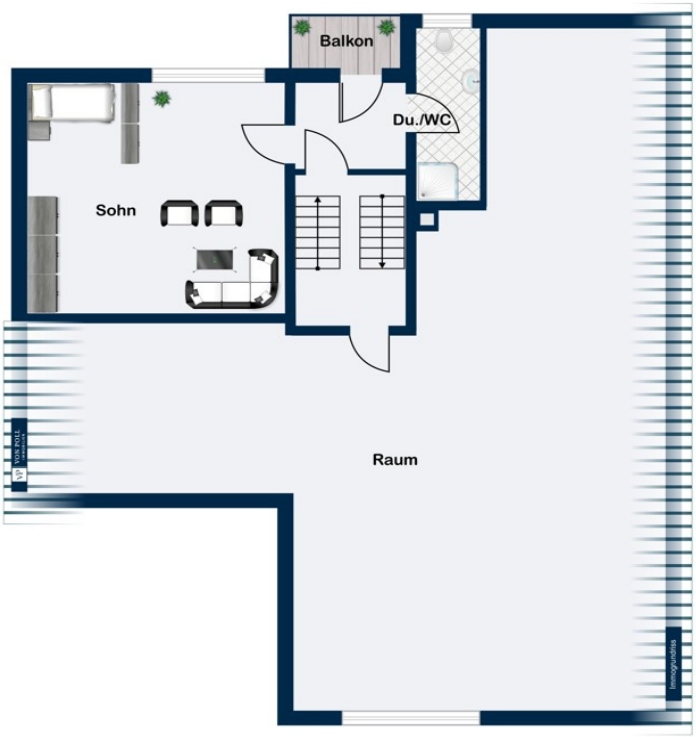
Die Immobilie

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Grundrisse



WC
Schlafen
Windfang
Gard.
Ankleide
Bad
PKW/Doppelgarage
Speis
Terrasse
Wohnküche
Essdiele
Wohnen



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses vom Eigentümer stets gepflegte und herrschaftliche Anwesen aus dem Jahr 1978. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 200 m², verteilt auf drei Ebenen, befinden sich derzeit zwei Wohneinheiten.

Das Zweifamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit insgesamt 5,5 Zimmer und 2 Bäder, verteilt auf ca. 200 m² Wohnfläche, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich aus betreten Sie rechter Hand sehr komfortabel die Doppelgarage. Links vom Eingang befindet sich die separate Garderobe und das Gäste-WC.

Im erhöhten Erdgeschoss befindet sich die großzügige 2,5-Zimmer-Wohneinheit mit ca. 119 m². Auch ein ebenerdiger Zugang vom Parkplatz aus über die Terrasse ist möglich. Diese Wohnung besteht aus geräumiger Essdiele mit Zugang zur teilüberdachten Terrasse, einem Schlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer ensuite, einer Wohnküche mit Speisekammer und dem weitläufigen Wohnzimmer. Von den Räumen aus genießen Sie den Blick in den grünen, sichtgeschützten Garten. Ein Traum für jeden Naturfreund!

Das vor ca. 2 Jahren ausgebaute Apartment mit ca. 40 m² Wohnfläche und eigenem Zugang befindet sich ein halbes Stockwerk höher. Das große Zimmer mit Empore verfügt außerdem über eine Flurküche, ein Duschbad, WC sowie einem eigenen kleinen Balkon, auf dem Sie bei Morgensonne Ihr Frühstück genießen.

Im Dachgeschoss befindet sich der zum weiteren Ausbau vorbereitete, gedämmte Dachboden. Hier könnte eine zusätzliche Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche entstehen (Anschlüsse sind bereits vorhanden).

Im Kellergeschoss des Hauses bieten sich neben dem WC, dem Vorratsraum und dem Heizungsraum weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden beheizten Tageslichträume eignen sich hervorragend als Teenager- oder Gästezimmer sowie als Fitness- oder Hobbyraum. Auch der Ausbau zu einer Einliegerwohnung mit ca. 60 m² ist möglich.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der Doppelgarage. Viele weitere Freiparkplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung, so dass Sie auch größere Fahrzeuge, wie etwa ein Wohnmobil oder einen Anhänger auf dem Grundstück abstellen können.

Das ca. 2.801 m² große Grundstück ist aktuell pflegeleicht mit einer großen Rasenfläche und verschiedenem Obstbaumbestand angelegt. Dem neuen Eigentümer stehen neben

mehreren Obstbäumen jahreszeitlich farbwechselnde Laubgehölze zur Verfügung. Das Grundstück ist bereits in zwei Flurstücke aufgeteilt. Ca. 656 m² sind als weiteres Baugrundstück ausgewiesen und können nach geltendem Bebauungsplan mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Lage, abseits vom städtischen Trubel, und bietet somit die ideale Umgebung für erholsames Wohnen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar.

Die Immobilie eignet sich besonders gut für Familien, die viel Platz benötigen und ein ruhiges Wohnen inmitten der Natur schätzen. So sind zum Beispiel individuelle Wohnmodelle für große Familien oder mehrere Generationen möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu ein vollständig ausgefülltes Kontaktformular mit Ihrer Telefonnummer zu. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Ausstattung und Details

Hier ein Auszug der Ausstattung und Details in Aufzählung:
-Sehr großes Grundstück, aufgeteilt in zwei Flurstücke
-Grundstück insgesamt ca. 2.801 m², davon ein vollerschlossener Bauplatz mit 656 m²
-Ca. 200 m² Wohnfläche
-Split-Level-Bauweise
-Große Fensterflächen – viel Tageslichteinfall
-Überdachter Hauseingang
-Teilüberdachte Terrasse
-Ölzentralheizung
-Geräumige 2,5-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit ca. 119 m²
-Ebenerdiger Zugang über die Terrasse möglich
-Separates Apartment, ca. 40 m², mit Duschbad, Flurküche und Balkon
-Hochwertige Bodenbeläge: Echtholzparkett, Marmor, Terrazzostein
-Enormes Potential im noch auszubauenden Dachboden, z. B. Studio, Atelier, ca. 90 m² möglich
-Dach gedämmt, Anschlüsse vorhanden
-Reichlich Stauraum auf dem Dachboden sowie im Keller
-Ausbau einer Einliegerwohnung mit ca. 60 m² im Keller möglich
-Zwei beheizte Tageslichträume und WC bereits vorhanden
-Doppelgarage mit elektrischem Tor mit direktem Zugang ins Haus
-Weitere Freistellplätze vorhanden, auch für Wohnmobil oder Anhänger
-Eingewachsener idyllischer Garten mit altem Baumbestand, wie Walnuss und Linde, jahreszeitlich farbwechselnden Blattgehölzen sowie reich tragenden Obstbäumen
Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Alles zum Standort

Familienfreundlich und naturnah gelegen ist Dombühl eine Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst und zählt zur Metropolregion Nürnberg.

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.

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 182.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 23208512 - 91601 Dombühl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com