Ornbau

Gepflegtes Einfamilienhaus in romantischer Altstadtlage mit neuer Heizung

VP azonosító: 25208681

VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m^2 • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 140 m^2

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Áttekintés

VP azonosító	25208681
Hasznos lakótér	ca. 122 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1930
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	285.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 85 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	151.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Az elso benyomás

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das den historischen Charme einer Altstadt mit modernem Wohnkomfort verbindet. Direkt an die Stadtmauer angrenzend, versprüht diese Immobilie eine besondere Atmosphäre und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis inmitten eines geschichtsträchtigen Umfelds.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² auf einem ca. 140 m² großen Grundstück bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause ermöglicht. Die Immobilie steht unter Ensembleschutz, wodurch ihr historischer Charakter bewahrt wird, während sie gleichzeitig gepflegt und modernisiert wurde.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die gemütliche und zugleich offene Gestaltung der Wohnräume. Die gepflegte Einbauküche mit einer einladenden Sitzecke bietet den idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro eignet.

Im Obergeschoss erwartet Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und einem direkten Zugang zur Terrasse beeindruckt. Die Terrasse mit ca. 49 m² – davon 50 % überdacht – lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick auf die umliegende Altstadt. Hier lassen sich laue Sommerabende genießen oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden veranstalten.

Das Obergeschoss beherbergt zudem ein großes Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit sowie ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur zwei Fahrzeuge sicher unterbringt, sondern auch unterkellert ist und zusätzlichen Stauraum bietet – eine echte Rarität in einer Altstadtlage.

Zusätzlich wird die Immobilie 2025 mit einer neuen Heizung ausgestattet und an das Nahwärmenetz angeschlossen. Dies sorgt für eine zukunftssichere, energieeffiziente Wärmeversorgung und erhöht den Wohnkomfort sowie die Nachhaltigkeit des Hauses erheblich.

Die Kombination aus historischem Flair, modernem Wohnkomfort und einer einzigartigen

Lage macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot. Ob als idyllisches Zuhause für eine Familie oder als charmante Rückzugsoase für Paare – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten, sich individuell einzurichten und zu entfalten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Haus inmitten der Altstadt kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 122 m² Wohnfläche
- Ca. 140 m² Grundstück
- Ca. 49 m² Terrasse - zu 50 % überdacht
- Ensembleschutz
- Doppelgarage
- Unterkellerte Garage
- Gepflegte Einbauküche mit Platz für eine Sitzecke
- Kinderzimmer / Gästezimmer im Erdgeschoss
- Wohnzimmer im Obergeschoss mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Neue Heizung ab 2025 (Nahwärme)

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Minden a helyszínrol

Die charmante Stadt Ornbau liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und besticht durch ihre idyllische Lage zwischen dem Altmühltal und dem Fränkischen Seenland. Mit ihrer gut erhaltenen historischen Altstadt, umgeben von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer, versprüht Ornbau einen besonderen mittelalterlichen Charme.

Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen – über die B13 sind Ansbach, Gunzenhausen und die Autobahn A6 schnell erreichbar. Dadurch bietet Ornbau eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die nächstgelegenen Städte.

Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Altmühl, die direkt an Ornbau vorbeifließt, lädt zu Kanutouren und entspannten Spaziergängen ein. Der nahegelegene Altmühlsee, nur wenige Minuten entfernt, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Radfahren entlang des Uferwegs. Zudem sorgen verschiedene Vereine und kulturelle Veranstaltungen für ein lebendiges Gemeindeleben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Städten, während Ornbau selbst mit gemütlichen Gasthäusern, kleinen Geschäften und einer freundlichen Dorfgemeinschaft punktet.

Kurz gesagt: Ornbau ist ein Wohnort mit hoher Lebensqualität, der durch seine naturnahe Umgebung, seine historische Kulisse und seine zentrale Lage zwischen Ansbach und dem Fränkischen Seenland überzeugt.

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 151.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25208681 - 91737 Ornbau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com