Arberg

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Naturlage mit unverbaubarem Weitblick

Objektnummer: 26208813



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

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

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26208813
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

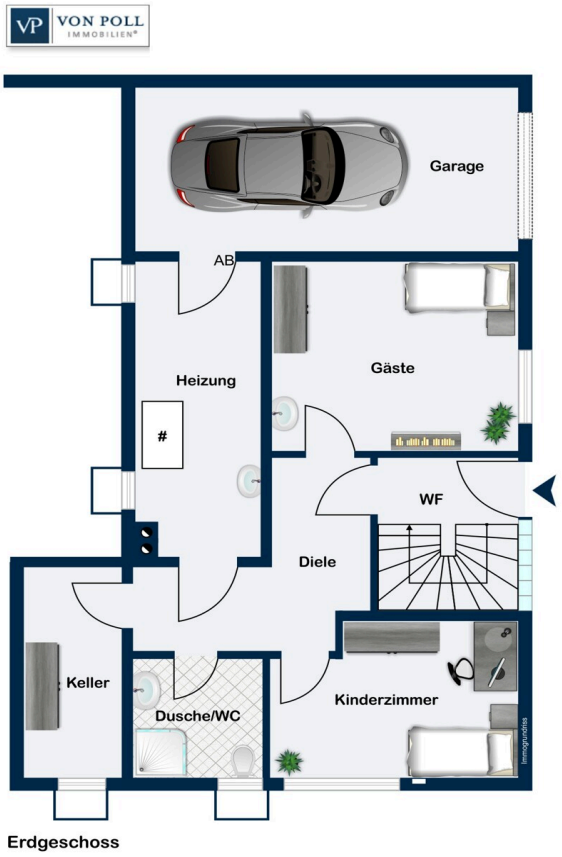
Die Immobilie

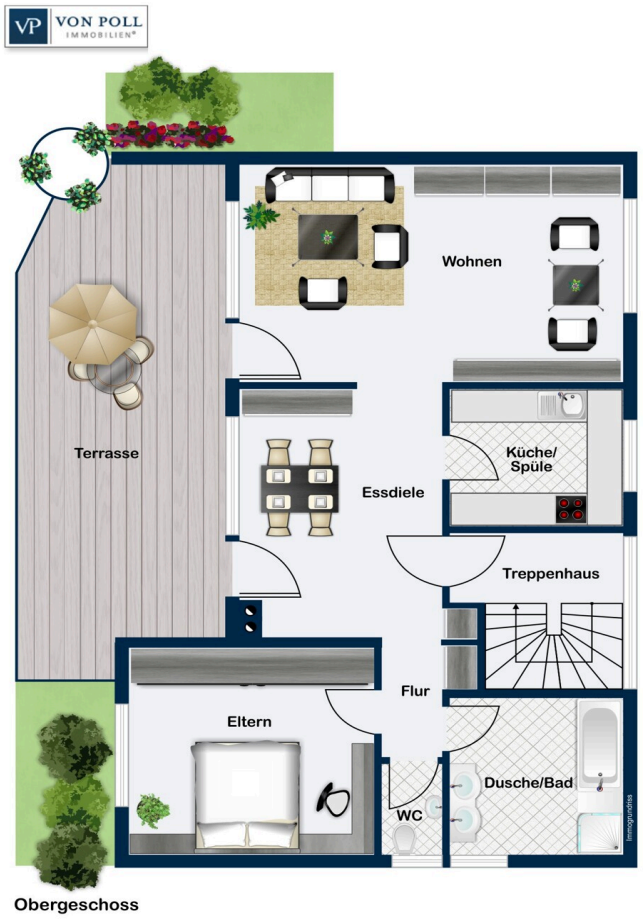




Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Grundrisse





Obergeschoss

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: 26208813 - 91722 Arberg

Ein erster Eindruck

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 Holzscheitofen 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.

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Ausstattung und Details

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 Holzscheitofen
- 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, sichtgeschützter 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.

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208813 - 91722 Arberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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