Burgoberbach

Traumhaftes Zweifamilienhaus in malerischer Landschaft mit sonnigem Grundstück!

Objektnummer: 26208873



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

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

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208873
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	102.81 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie

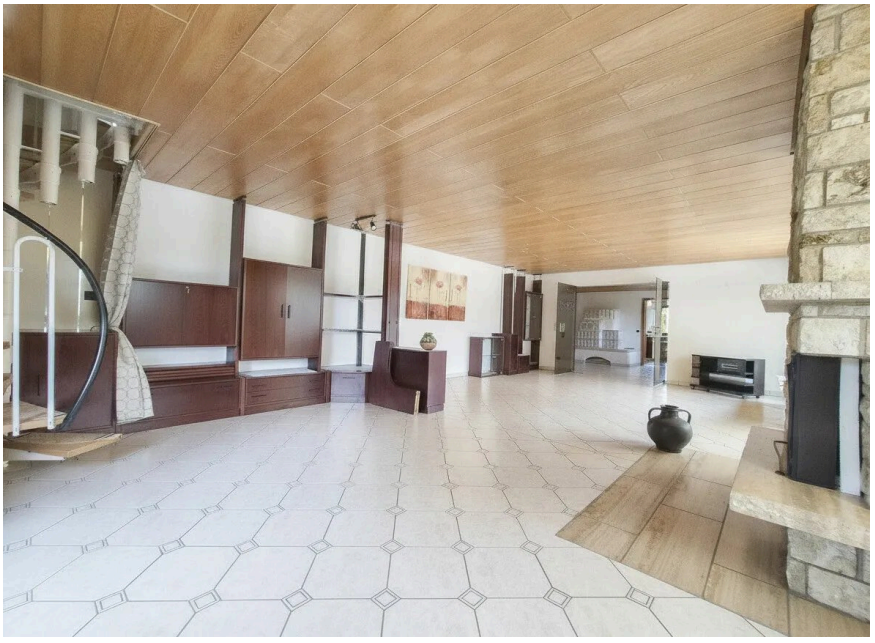




Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Grundrisse

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit 3 Stellplätzen sowie einer Doppelgarage befindet sich auf einem ca. 1.100 m² großen ruhig gelegenen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von etwa 270 m² viel Raum für individuelle Lebensentwürfe und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde im Jahr 1955 errichtet. In den Jahren 1981 wurde das Bestandshaus modernisiert und der Anbau errichtet. 2005 wurden weitere umfassende Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort nochmals zu steigern.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Wohnbereiche sind großzügig konzipiert und zeichnen sich durch einen funktionalen Schnitt aus. Besonders hervorzuheben ist das sonnige, offene Wohnzimmer, das den zentralen Treffpunkt bildet. Hier besteht Zugang zum Wintergarten, zur Terrasse, zum Esszimmer und zur Küche sowie über eine Wendeltreppe in das Obergeschoss. Der Wintergarten grenzt direkt an das Wohnzimmer und schafft damit zusätzlichen Wohnraum, der vielfältig genutzt werden kann. Die großzügige Terrasse bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Kamin auf der Terrasse sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein geschmackvoller Kachelofen, der für wohlige Wärme im Innenbereich sorgt, sowie ein Schwedenofen. Komfort setzt sich in der gesamten Immobilie durch eine Fußbodenheizung fort. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bildet das Herzstück für gesellige Kochabende. Zwei Balkone bieten weitere Rückzugsmöglichkeiten und unterstreichen das offen gestaltete Raumkonzept.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Gartenhaus zur Verfügung, in dem Gartengeräte und Holz praktisch untergebracht werden können. Zusätzlich stehen Ihnen Kellerräume sowie der Dachboden ebenfalls als Stauraum zur Verfügung. Ein eigener Brunnen auf dem Grundstück bereichert die Ausstattung zusätzlich und unterstreicht das nachhaltige Nutzungskonzept. Ein 3-Kammern-Klärgruben-System kann als Zysterne genutzt werden.

Die Zentralheizung wird mit Öl betrieben und erhielt im Jahr 2010 einen neuen Brenner. Bereits 2005 wurde ein neuer Pufferspeicher mit großer Solarthermie zur Unterstützung der Heizung (Fußbodenheizung) und Warmwasser installiert, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt. Insgesamt ist die Immobilie nach dem aktuellen Stand als normal ausgestattet.

Das Grundstück beeindruckt durch seine Größe und die vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie nach eigenen Wünschen kreativ werden – ob Garten, Spielfläche oder Ruhebereich, Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt.

Das Haus bietet Ihnen die Möglichkeit , eigene Vorstellungen und Gestaltungsideen einzubringen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Zweifamilienhaus kennenzulernen und entdecken Sie das große Potenzial dieser Liegenschaft. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich ein, sich vor Ort ein eigenes Bild zu machen.

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 270m² Wohnfläche
- Ca. 1.100m² Grundstücksfläche
- Acht Zimmer
- Drei Bäder
- Zwei Balkone
- Großer, an das Wohnzimmer angrenzender Wintergarten
- Großzügige Terrasse mit Blick ins Grün
- Gartenhaus zur Lagerung von Gartengeräten und Holz
- Geschmackvoller Kachelofen, sowie Schwedenofen und Kamin auf der Terrasse
- Großes, sonniges Wohnzimmer mit Zugang zu: Wintergarten, Terrasse, Obergeschoss und Esszimmer/Küche
- Fußbodenheizung
- Bestandsgebäude aus 1955, Anbau aus 1981
- In 1981 umfassende modernisiert
- 2005 Neuer Pufferspeicher und Solaranlage als Warmwasser- und Heizungsunterstützung
- 2010 Neuer Brenner - Heizung
- Eigener Brunnen auf dem Grundstück
- Einbauküche enthalten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Liegenschaft in landschaftlich traumhafter Lage mit weiterem Gestaltungspotenzial und großem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Familientraums bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Alles zum Standort

Burgoberbach besticht als familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Ansbach durch seine ruhige, sichere Lage und die Nähe zur lebendigen Metropolregion Nürnberg sowie zum nahegelegenen fränkischen Seenland. Mit rund 3.750 Einwohnern bietet die Gemeinde ein harmonisches Miteinander in einer naturnahen Umgebung, die ideal für Familien ist, die Wert auf bezahlbaren Wohnraum und großzügige Freiräume legen. Die solide Infrastruktur gewährleistet eine gute Anbindung an Ansbach sowie die Autobahn, was den Alltag entspannt und flexibel gestaltet. Die stabile Nachfrage und moderate Wertentwicklung unterstreichen die nachhaltige Attraktivität dieses Wohnstandorts, der Sicherheit und Lebensqualität in Einklang bringt.

In Burgoberbach finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze, Sportmöglichkeiten und ein Vereinsleben geprägt ist. Bereits in nur einer Minute erreichen Sie einen liebevoll gestalteten Spielplatz, der zum gemeinsamen Spielen und Entdecken einlädt. Weitere Sportanlagen sind in einem Umkreis von etwa zehn bis sechzehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung. Die naturnahen Parks in der näheren Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein und schaffen Raum für unvergessliche Momente in der Natur.

Das Bildungsangebot in Burgoberbach und der nahen Umgebung ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Albrecht-von-Eyb-Grundschule ist in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine verlässliche Grundschulbildung. Drei Kindergärten sind ebenfalls in angenehmer Nähe und bieten liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und Physiotheraphiepraxen gesichert, sodass Familien im Alltag stets gut versorgt sind. In Burgoberbach befinden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Postfilialen, Banken, Tankstellen, Friseure, Bäcker sowie vielfältige Gastronomieangebote. Die Bushaltestellen „Gerersdorf Staatsstraße“ und „Gerersdorf Ort“ sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar und verbinden Burgoberbach komfortabel mit den umliegenden Gemeinden. Auch ein Fahrrad- sowie ein Fußweg verbindet Gerersdorf mit Burgoberbach.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, ist Burgoberbach ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in idealer Weise vereint. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Zukunftsperspektiven mit Wärme und Vertrauen schafft.

Objektnummer: 26208873 - 91595 Burgoberbach

Sonstige Angaben

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: 26208873 - 91595 Burgoberbach

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