Wilburgstetten

Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus, mit großem Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26208874



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3729 m²

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

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

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26208874
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

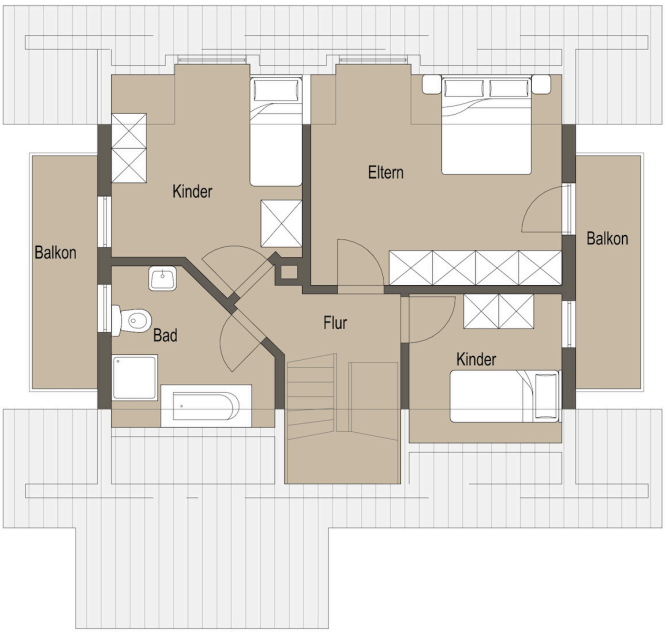
Die Immobilie



Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Grundrisse




Kinder
Eltern
Balkon
Balkon
Bad
Flur
Kinder



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: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Massivbauweise vereint den Charme eines traditionellen Wohnhauses mit den Vorzügen einer umfassenden Modernisierung. Im Zuge einer Kernsanierung im Jahr 1997 wurden unter anderem die Heizungsanlage, Fenster, Dach inklusive Dämmung, Sanitärinstallationen sowie Leitungen erneuert und das Haus auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit Gäste-WC, praktischer Speisekammer sowie einer hellen Küche mit gepflegter Einbauküche. Das freundliche Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden bietet einen wunderschönen Blick in den Garten und direkten Zugang zur sonnigen Südwestterrasse, die erst im Jahr 2024 neu gestaltet wurde.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Besonders hervorzuheben ist der herrliche Weitblick, der für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Neben dem geräumigen Hauptschlafzimmer stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Alle Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Die liebevoll aufgearbeiteten Dielenböden verleihen dieser Etage einen besonderen Charakter und unterstreichen den wohnlichen Charme des Hauses.

Die ursprüngliche Echtholztreppe wurde erhalten und fachgerecht aufbereitet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Zusätzliche Nutzflächen bietet der Dachboden, der sich ideal als Lagerfläche eignet. Im Untergeschoss stehen eine Waschküche sowie mehrere Kellerräume zur Verfügung.

Das großzügige Grundstück begeistert mit einem liebevoll angelegten Vorgarten, einer großzügigen Terrasse sowie einem gepflegten Garten mit viel Platz für Erholung und Freizeit. Ein zusätzlicher Schuppen und ein Holzlager bieten praktische Unterbringungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge steht ein Carport mit Platz für zwei Pkw zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zusätzlich zum Wohnhaus zu erwerbenden Grundstücke. Neben dem Hausgrundstück umfasst das Angebot zwei teilerschlossene Baugrundstücke mit ca. 1.150 m² und ca. 975 m² Fläche sowie ein Forstgrundstück mit ca. 660 m². Damit eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Investoren oder Familien mit langfristigen Zukunftsplänen.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Platzangebot, Entwicklungspotenzial und naturnahem Wohnen suchen.

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Massivbauweise, unterkellert
- Kernsanierung 1997: u. a.: Gastherme Flüssiggas, Fenster, Dach, Dachdämmung, Sanitär, Leitungen, usw.
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im EG
- Gäste WC vorhanden, sowie Speisekammer
- Helle Küche mit gepflegter Einbauküche
- Helles Wohnzimmer im EG mit Parkettboden und schönem Blick in den Garten, Zugang zur Südwestterrasse
- Tageslichtbadezimmer mit großer Badewanne, Dusche wunderschönem Weitblick
- Hauptschlafzimmer, sowie zwei weitere Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und liebevoll aufbereitete Dielen
- Dachboden als Lagerfläche nutzbar
- Ursprüngliche Echtholztreppe erhalten und aufbereitet
- Waschküche sowie Lagerräume im Keller
- Kleiner Vorgarten im Terrassenbereich – hübsch bepflanzt
- Carport für 2 Autos vorhanden
- Terrasse 2024 neu
- Großzügiger, gepflegter Garten mit zusätzlichem Schuppen und Holzlager
- Zusätzlich 2 teilerschlossene Baugrundstücke und Forst (1150 m² / 975 m² / 660 m²)

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

Alles zum Standort

Wolfsbühl ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Wilburgstetten im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Die ländlich geprägte Ortschaft liegt in reizvoller Umgebung zwischen Dinkelsbühl und dem Nördlinger Ries und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität inmitten der fränkischen Natur.
Die Gemeinde Wilburgstetten befindet sich unmittelbar an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die historische Altstadt von Dinkelsbühl, eine der schönsten mittelalterlichen Städte Deutschlands, ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B25 und B290 sowie die Autobahn A7 sind die Städte Ansbach, Crailsheim, Aalen und Nürnberg bequem erreichbar.
Wolfsbühl zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, die naturnahe Umgebung und den hohen Erholungswert aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen die abwechslungsreiche Landschaft und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturfreunde, Familien und sportlich Aktive. Die Region ist geprägt von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen und vermittelt einen hohen Wohn- und Freizeitwert.
Die Gemeinde Wilburgstetten verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Grundschule, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche kulturelle Angebote befinden sich in den umliegenden Städten Dinkelsbühl und Feuchtwangen.
Besonders attraktiv ist die Nähe zur historischen Stadt Dinkelsbühl mit ihren bekannten Veranstaltungen wie der „Kinderzeche“, den zahlreichen kulturellen Angeboten sowie den vielfältigen gastronomischen Einrichtungen. Auch die Region Hesselberg und das Nördlinger Ries bieten interessante Ausflugsziele und einen hohen Freizeitwert.
Wolfsbühl verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Kulturzentren und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

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: 26208874 - 91634 Wilburgstetten

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