Arberg

Viel Raum für Familie und Genießer – moderner Gartentraum

Objektnummer: 26208920



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 961 m²

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

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

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26208920
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1979

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	80.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1918

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

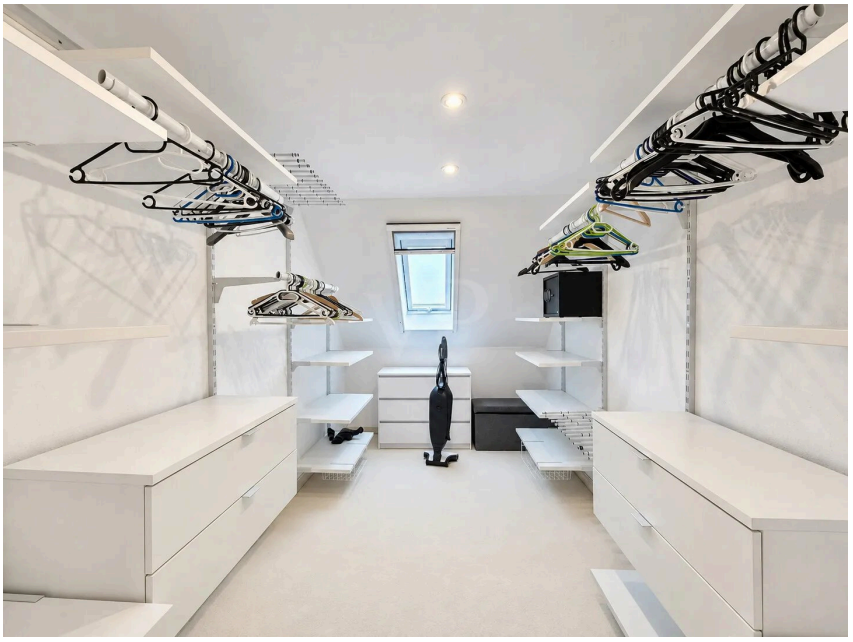
Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1979 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² auf einem insgesamt ca. 961 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und den modernen, umfangreich modernisierten Zustand. Im Jahr 2023 wurde eine umfassende Kernsanierung durchgeführt, die sowohl die Küche als auch das Badezimmer und den Boden umfasste.

Mit insgesamt 8 Zimmern und 2 Badezimmern bietet diese Immobilie viel Raum für verschiedene Lebenskonzepte. Die zentrale Pelletheizung aus dem Jahr 2011 sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen und behaglichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Im Jahr 2011 wurden neue Fenster installiert, was den energetischen Standard hebt und für einen zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Im Rahmen der Sanierung 2023 wurde eine neue Photovoltaikanlage mit einer Speicherleistung von 9,6 kW installiert und das Energiemanagement auf einen aktuellen Stand gebracht.

Zu den hochwertigen Ausstattungselementen gehören unter anderem eine neue Holztreppe aus Eschenholz, die ins Obergeschoss führt, sowie im Obergeschoss ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Der Außenbereich des großzügigen Grundstücks überzeugt durch einen großzügigen und gepflegten Garten mit sichtbaren Apfelbäumen, Bananenstauden und Weintrauben. Für entspannte Abende mit Familie und Freunden steht ein gemütlicher Pavillon mit Whirlpool zur Verfügung, der wettergeschützt genutzt werden kann.

Im Wohnbereich sorgt ein Schwedenofen für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre, besonders in der kühleren Jahreszeit. Die offene Raumgestaltung im Wohnzimmer mit großzügigem Fensterbereich zum Garten hin schafft ein freundliches Wohnambiente und ein harmonisches Miteinander von innen und außen.

Die moderne Einbauküche besticht durch klare Linien, viele Staumöglichkeiten und großzügige Arbeitsflächen. Die durchdachte Beleuchtung und die hochwertige Optik der Oberflächen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard und bieten ein ansprechendes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster in der Küche und im Wohnbereich, die für viel Tageslicht sorgen.

Das Obergeschoss begeistert mit offenem Sichtbalkenwerk und großzügig geschnittenen Zimmern, die vielfache Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Wohnzimmer, Arbeitsbereich oder Ruhezone. Die moderne Badezimmereinrichtung mit bodengleicher Dusche, großem Spiegel und geschmackvollen Fliesen garantiert auch im Badbereich hohen Komfort.

Für weiterführende Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns telefonisch zu kontaktieren oder senden Sie uns Ihre Rufnummer per E-Mail.

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- 1979 Baujahr
- 961 qm² Grundstück
- ca. 225 qm² Wohnfläche
- 2011 neue Fenster
- 2023 Kernsanierung (Küche, Bad, Boden)
- 2023 neue PV-Anlage mit 9,6 kW Speicher
- Neue Holztreppe ins OG aus Eschenholz
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank im OG
- Gemütlicher Pavillon mit Whirlpool
- Apfelbaum, Bananenstauden & Weintrauben im Garten
- Schwedenofen

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, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

Alles zum Standort

Arberg im Landkreis Ansbach, eingebettet in die malerische Landschaft Bayerns, besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile, überschaubare Gemeinschaft von rund 2.200 Einwohnern. Die Marktgemeinde vereint ländlichen Charme mit einer soliden Infrastruktur, die insbesondere jungen Familien ein sicheres und behagliches Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe und die niedrige Kriminalitätsrate schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein sorgenfreies Aufwachsen der Kinder, während die Nähe zu größeren Städten dennoch vielfältige Möglichkeiten für Bildung und Freizeit eröffnet.

Die ländlich geprägte Gemeinde zeichnet sich durch eine besonders familienorientierte Wohnstruktur aus, die von einer altersgemischten Bevölkerung getragen wird. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, in der Nachbarschaft und Zusammenhalt spürbar sind. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und bietet Kindern sichere Spielplätze sowie vielfältige Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen: Die Eichelberg-Grundschule sowie die Kindertagesstätte Sankt Blasius sind bequem erreichbar. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzend dazu sorgen nahegelegene weiterführende Schulen und Fachschulen in den umliegenden Orten für eine umfassende Bildungslandschaft. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte wie Dr. Bilz sowie Apotheken in der näheren Umgebung gesichert. Dies gewährleistet schnelle und verlässliche Betreuung für die ganze Familie.

Auch das Freizeitangebot trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei: Die Eichelberghalle und mehrere Spielplätze sind gut zugänglich und bieten Raum für sportliche Betätigung und gemeinsames Spielen. Für entspannte Stunden im Grünen laden die nahegelegene Freizeitanlage Gern und weitere Parkanlagen zum Verweilen und Erholen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorfladen Um's Eck sind in der Gemeinde vorhanden und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit dem täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle, sicherer Nachbarschaft und einer umfassenden Infrastruktur macht Arberg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, kurze Wege und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, in dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und Ihre Familie wachsen kann.

Objektnummer: 26208920 - 91722 Arberg

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: 26208920 - 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