Burgoberbach / Niederoberbach

Geräumiges Wohnhaus mit viel Platz und individuellem Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26208926



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

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

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208926
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1912
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	397.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie

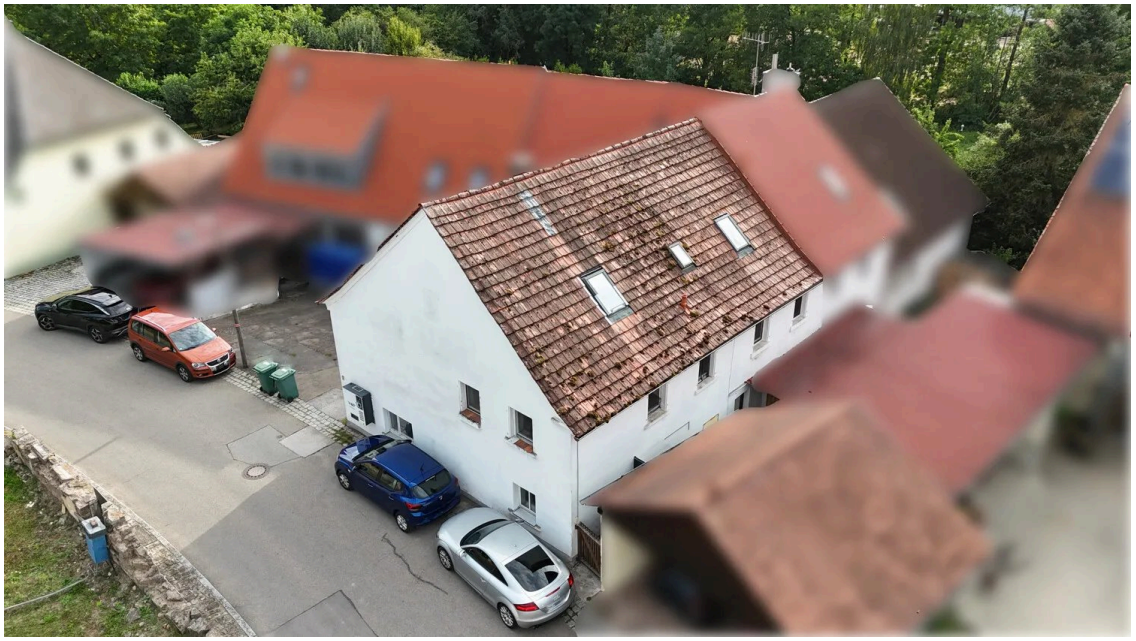




Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Die Immobilie

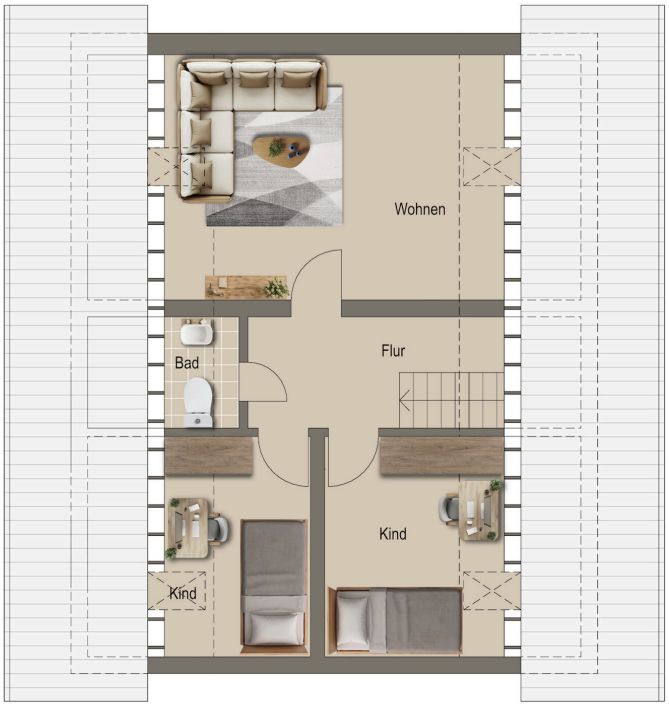


Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Grundrisse




Küche
Wohnen
Bad
Flur
Wohnen
Wohnen


Wohnen
Bad
Flur
Kind
Kind

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: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Ein erster Eindruck

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet mit ca. 184 m² Wohnfläche auf drei Ebenen ein großzügiges Raumangebot und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der gut geschnittene und familienfreundliche Grundriss sowie die hellen und großzügigen Wohnräume schaffen eine gute Grundlage für die individuelle Gestaltung eines zukünftigen Zuhauses.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um zusätzliche Wohnräume. Hier befinden sich zudem ein Tageslichtbad sowie ein separates WC. Praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten stehen darüber hinaus im Dachspitz zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem eine Innenrenovierung im Jahr 1994 sowie der Dachgeschossausbau im Jahr 1996. Die Kunststoff-Dachflächenfenster stammen aus ca. 2020. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über Holzfenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004, deren Brenner im Jahr 2017 erneuert wurde.
Zum Außenbereich gehören ein Gartenanteil sowie ein Carportstellplatz direkt am Haus.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Für zukünftige Eigentümer ergibt sich dadurch die Möglichkeit, die Immobilie im Zuge einer umfassenden Sanierung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Massivbauweise
- Ca. 184 m² auf 3 Ebenen verteilt
- Gut geschnittener und familienfreundlicher Grundriss
- Helle und großzügige Wohnräume
- Tageslichtbad sowie separates WC im Dachgeschoss
- Ölzentralheizung Baujahr 2004, Brenner aus 2017
- Kunststoff Dachflächenfenster Baujahr ca. 2020
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Ausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Wohnräumen
- Laufende Modernisierungen, u. a. Innenrenovierung 1994 und Dachgeschossausbau 1996
- Praktische Abstell- und Lagermöglichkeiten im Dachspitz
- Carportstellplatz direkt am Haus vorhanden
- Gartenanteil
- Stark sanierungsbedürftig

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

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: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

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: 26208926 - 91595 Burgoberbach / Niederoberbach

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