Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Attraktives Dreifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26208978



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 503 m²

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

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

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26208978
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

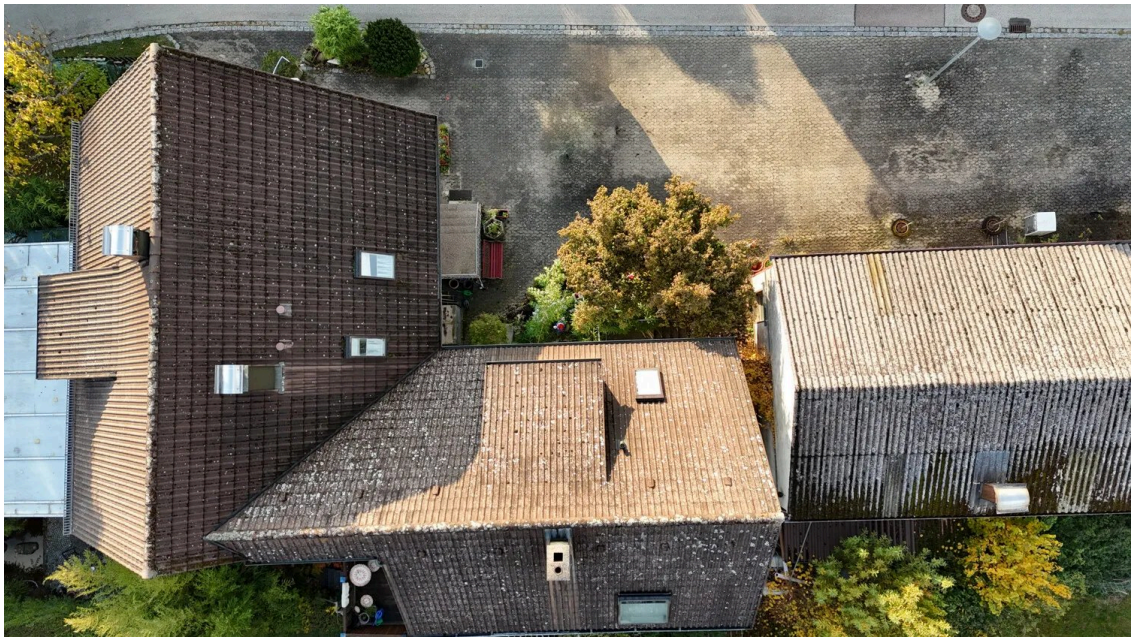
Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Ein erster Eindruck

Dieses vielseitige Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einem ca. 503 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Ausstattungsmerkmale sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 1987 wurde das Gebäude durch einen Wohnhausanbau erweitert. Heute umfasst die Immobilie drei separate Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 250 m². Zwei der Wohnungen stehen derzeit leer, während die dritte Einheit vermietet ist. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten.

Die erste Wohneinheit befindet sich im Anbau und erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Auf ca. 86 m² Wohnfläche bietet die attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung ein komfortables Wohnambiente. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, der für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel bildet einen besonderen Mittelpunkt der Wohnung. Ein Kachelofen sorgt zusätzlich für Gemütlichkeit. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Ein separates Gäste-WC sowie ein eigener Eingangsbereich mit Windfang ergänzen diese Ebene. Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ein Balkon rundet das Raumangebot ab.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss des ursprünglichen Wohnhauses und bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl. Herzstück der 2-Zimmer-Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein besonderes Highlight stellt der große Wintergarten dar, der einen schönen Blick ins Freie ermöglicht und zusätzlichen Raum zum Verweilen bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein Schwedenofen unterstreicht die gemütliche Wohnatmosphäre.

Im Dachgeschoss des Altbaus befindet sich die dritte Wohneinheit mit ca. 60 m² Wohnfläche. Die derzeit vermietete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zum Balkon. Ein Kachelofen ergänzt die Ausstattung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auch darüber hinaus hat die Immobilie einiges zu bieten. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt im Untergeschoss unter anderem über einen Fitnessraum mit eigenem Badezimmer. Drei Garagen, die im Zuge einer Erweiterung im Jahr 1981 entstanden sind, sowie fünf zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend

Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Zur technischen Ausstattung zählen eine Öl-Zentralheizung, deren Baujahr mit 2020 angegeben wird, sowie zweifach verglaste Kunststofffenster. Ein Glasfaseranschluss ist teilweise vorhanden. Darüber hinaus besteht nach vorliegenden Angaben die Möglichkeit eines Anschlusses an ein Nahwärmenetz. Die bereits 1975 errichtete Terrassenüberdachung ergänzt die großzügigen Außenbereiche.

Die Kombination aus drei eigenständigen Wohneinheiten, zwei leerstehenden Wohnungen, einer vermieteten Einheit sowie den vielseitig nutzbaren Nebenflächen eröffnet zahlreiche Perspektiven. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Immobilienangebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen das Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Baujahr Haus: 1965
- Wohnhauserweiterung 1987
- Terrassenüberdachung 1975
- Anbau Garagenanlage 1981
- 3 separate Wohneinheiten
- Ca. 250 qm Wohnfläche
- Ca. 503 qm Grundstücksfläche
- Ölzentralheizung Baujahr 2020
- Kunststoffenster 2-fach verglast
- Vollständig unterkellert
- 3 Garagen, sowie 5 Stellplätze vorhanden
- Glasfaseranschluss teilweise vorhanden
- Nahwärmeanschluss möglich
- Fitnessraum mit Badezimmer im Untergeschoss

Wohnung 1 (EG + DG Anbau) leerstehend
- 3-Zimmer Wohnung
- Bestehen aus EG: Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Gäste WC, Flur, Garten
OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon
- Ca. 86 qm Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Badezimmer mit Badewanne ausgestattet
- Kachelofen
- Terrasse mit Blick in den Garten
- Separates Gäste WC im Eingangsbereich
- Eigener Eingangsbereich mit Windfang

Wohnung 2 (EG Altbau) leerstehend
- 2-Zimmer Wohnung
- Bestehend aus: Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Wintergarten, Terrasse
- Ca. 100 qm Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Sehr großer Wintergarten
- Sehr große Terrasse
- Schwedenofen

Wohnung 3 (DG Altbau) vermietet
- 2 Zimmer Wohnung
- Bestehend aus: Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer,

Balkon
- Ca. 60 qm Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Kachelofen

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

Alles zum Standort

In Dentlein am Forst haben Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustüre. Ob es nun der Einkauf, ein Arztbesuch oder auch der Kindergarten sowie die Grund - und Mittelschule ist, das alles bietet Dentlein am Forst seinen rd. 2.400 Einwohnern.

Des weiteren haben Sie in diesem ruhigen Wohngebiet direkten Anschluss an ein angrenzendes Waldstück, welches zu langen Spaziergängen einlädt.
Dentlein am Forst liegt am Rande der Region Hesselberg und bietet viele Ausflugsmöglichkeiten.

Feuchtwangen, Dinkelsbühl und auch Ansbach sind mit dem Auto nach kurzer Fahrtzeit gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls vorhanden und schaffen eine gute Verbindung in den Ortskern.

Sie haben eine gute Anbindung ans Verkehrsnetz und doch einen erhöhten Erholungsfaktor durch das nahe liegende fränkische Seenland mit dem Altmühlsee und dem großen und kleinen Brombachsee. Weitere Ausflugsziele in naher Umgebung sind z. B. der Dennenloher See mit dem Schlosspark sowie das Erholungsgebiet Krummweiher und Brunnerweiher. Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

Die Region Hesselberg umfasst 24 Städte und Gemeinden im südlichen Landkreis Ansbach und im nördlichen Landkreis Donau-Ries. Mit Altmühl, Wieseth, Sulzach und Wörnitz durchqueren verschiedene kleinere Flüsse die sanft-hügelige Region Hesselberg. Mehrere 100 Teiche und Weiher, die vor allem zur Karpfenzucht genutzt wurden oder werden, sowie zahlreiche geschützte Feuchtgebiete entlang der Flüsse und Bäche belegen den besonderen Stellenwert der Natur in der Region Hesselberg. Der Hesselberg selbst ist ein Lebensraumkomplex von landesweitem Interesse. Die gesamte Region Hesselberg ist sehr waldreich. Besonders nordöstlich von Dinkelsbühl zieht ein ausgedehntes Waldband über Dürrwangen, Dentlein und Burk bis Arberg. Wander- und Radwege, vor allem die Vier-Täler-Route sowie die Weiher-Wälder-Wiesen-Route erschließen diese Bereiche.

Objektnummer: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

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: 26208978 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn

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