Weidenbach

Modernes Einfamilienhaus mit KfW-55-Standard, großzügigem Grundstück und attraktivem Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26256299



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 709 m²

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

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

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26256299
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

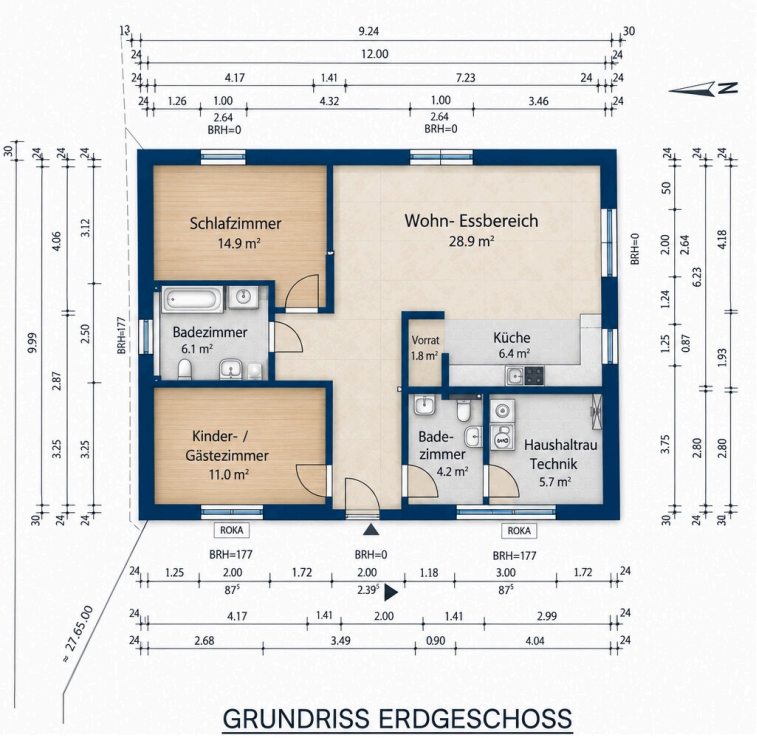
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.11.2036
Befeuerung	Gas

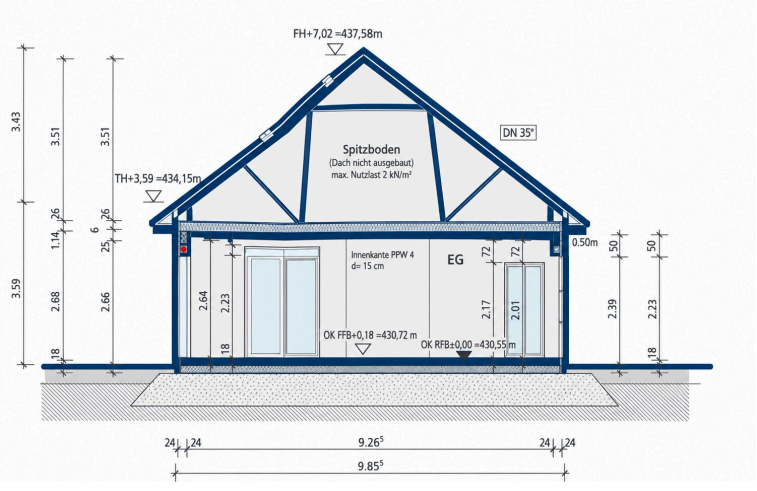
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	54.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



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: 26256299 - 91746 Weidenbach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2014 errichtete, freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und ein attraktives Grundstück mit einer Fläche von ca. 709 m².
Mit rund 101 m² Wohnfläche im Erdgeschoss bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnambiente und ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die Wert auf komfortables und energieeffizientes Wohnen legen.

Das Haus wurde als Niedrigenergiehaus im KfW-55-Standard errichtet und verbindet zeitgemäße Wohnqualität mit einer energieeffizienten Bauweise.
Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich, während die Solarthermieanlage die nachhaltige Energieversorgung unterstützt.
Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Herzstück des Hauses ist der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Konzeption ein freundliches und einladendes Wohngefühl vermittelt.
Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird durch einen praktischen Vorratsraum sinnvoll ergänzt.
Große Fensterflächen schaffen hier eine helle Atmosphäre und sorgen für eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.
Ein komfortables Hauptbadezimmer sowie ein separates Gästebad mit Dusche bieten zusätzliche Flexibilität im Alltag.
Ein Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum rundet das funktionale Raumkonzept im Erdgeschoss ab.

Ein besonderes Potenzial bietet das derzeit noch nicht ausgebaute Dachgeschoss, das aktuell als Spitzboden genutzt wird.
Hier eröffnet sich die Möglichkeit, zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu schaffen und das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen weiterzuentwickeln.
Die entsprechenden baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen sind dabei individuell zu prüfen.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen: Das ca. 709 m² große, vollständig umzäunte Grundstück bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Freiraum für die ganze Familie.
Eine umlaufende Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft

verschiedene Möglichkeiten, sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien zu genießen.
Drei vorhandene Stellplätze sorgen zudem für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause mit moderner, energieeffizienter Bauweise, einem großzügigen Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss.
Eine interessante Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und viel Freiraum im Außenbereich suchen.

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

Ausstattung und Details

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 2014
- Ca. 709 m² Grundstücksfläche
- Ca. 101 m² Wohnfläche
- Attraktive Grundstücksfläche
- Niedrigenergiehaus KFW 55
- Offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Küche mit Einbauküche und Vorratsraum
- Elektrische Rollläden
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Badezimmer und separates Gästebad mit Dusche
- Solarthermie
- Umzäuntes Grundstück
- Drei Stellplätze

Machen Sie sich gerne ein Bild weiterer Highlights bei einer Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage in der Marktgemeinde Weidenbach im Landkreis Ansbach, Mittelfranken. Weidenbach zeichnet sich durch seinen charmanten, ländlich geprägten Charakter, ein gewachsenes Ortsbild und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Gastronomie, Ärzte, eine Grundschule sowie Kindertageseinrichtungen befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung.
Auch das Bildungszentrum Triesdorf mit seinen vielfältigen Bildungs- und Hochschuleinrichtungen prägt den Standort.

Verkehrstechnisch ist Weidenbach gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B13 bestehen Verbindungen in Richtung Ansbach und Gunzenhausen. Die Autobahn A6 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.
Der Bahnhof Triesdorf sowie regionale Busverbindungen gewährleisten darüber hinaus eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Auch der Freizeit- und Erholungswert kommt nicht zu kurz: Die reizvolle Landschaft des Fränkischen Seenlands, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Seen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Altmühlsee.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26256299 - 91746 Weidenbach

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: 26256299 - 91746 Weidenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com