

Ornbau

# Gepflegtes Einfamilienhaus in romantischer Altstadtlage mit neuer Heizung

Objektnummer: 25208681



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

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

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25208681   |
| Wohnfläche   | ca. 122 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1930       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 285.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 85 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 151.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

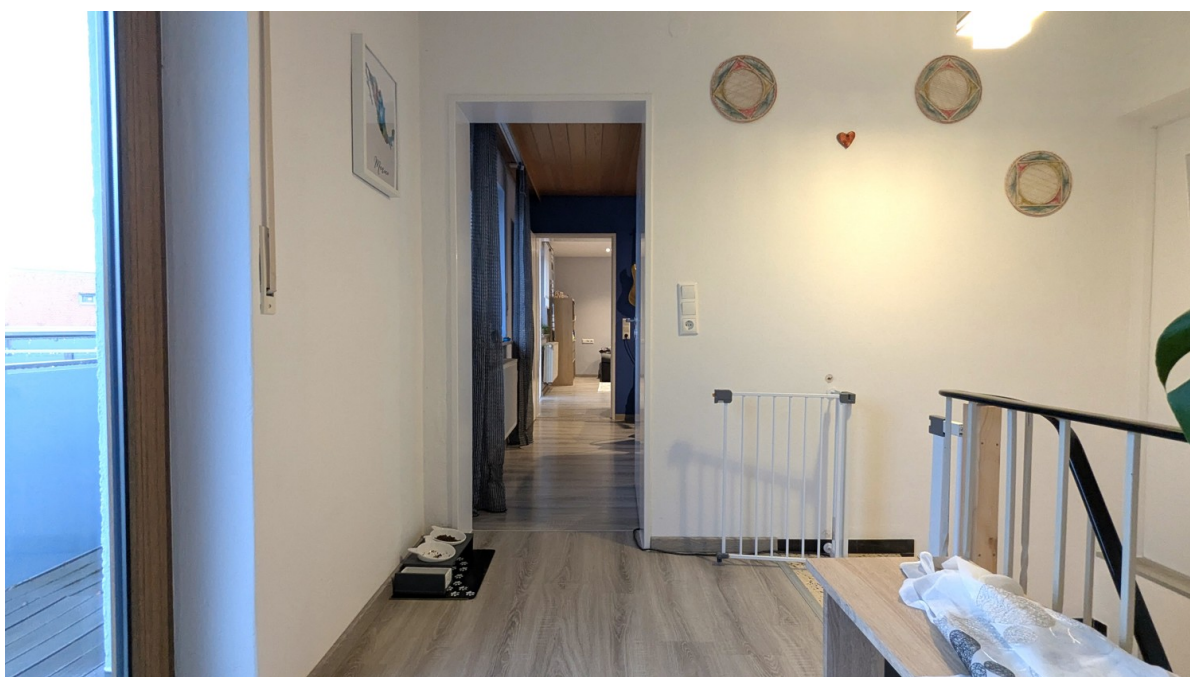
## Die Immobilie





Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das den historischen Charme einer Altstadt mit modernem Wohnkomfort verbindet. Direkt an die Stadtmauer angrenzend, versprüht diese Immobilie eine besondere Atmosphäre und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis inmitten eines geschichtsträchtigen Umfelds.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> auf einem ca. 140 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause ermöglicht. Die Immobilie steht unter Ensembleschutz, wodurch ihr historischer Charakter bewahrt wird, während sie gleichzeitig gepflegt und modernisiert wurde.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die gemütliche und zugleich offene Gestaltung der Wohnräume. Die gepflegte Einbauküche mit einer einladenden Sitzcke bietet den idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro eignet.

Im Obergeschoss erwartet Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und einem direkten Zugang zur Terrasse beeindruckt. Die Terrasse mit ca. 49 m<sup>2</sup> – davon 50 % überdacht – lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick auf die umliegende Altstadt. Hier lassen sich laue Sommerabende genießen oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden veranstalten.

Das Obergeschoss beherbergt zudem ein großes Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit sowie ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur zwei Fahrzeuge sicher unterbringt, sondern auch unterkellert ist und zusätzlichen Stauraum bietet – eine echte Rarität in einer Altstadtlage.

Zusätzlich wird die Immobilie 2025 mit einer neuen Heizung ausgestattet und an das Nahwärmenetz angeschlossen. Dies sorgt für eine zukunftssichere, energieeffiziente Wärmeversorgung und erhöht den Wohnkomfort sowie die Nachhaltigkeit des Hauses erheblich.

Die Kombination aus historischem Flair, modernem Wohnkomfort und einer einzigartigen

Lage macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot. Ob als idyllisches Zuhause für eine Familie oder als charmante Rückzugsoase für Paare – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten, sich individuell einzurichten und zu entfalten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Haus inmitten der Altstadt kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 49 m<sup>2</sup> Terrasse - zu 50 % überdacht
- Ensembleschutz
- Doppelgarage
- Unterkellerte Garage
- Gepflegte Einbauküche mit Platz für eine Sitzecke
- Kinderzimmer / Gästezimmer im Erdgeschoss
- Wohnzimmer im Obergeschoss mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Neue Heizung ab 2025 ( Nahwärme )

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Alles zum Standort

Die charmante Stadt Ornbau liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und besticht durch ihre idyllische Lage zwischen dem Altmühltal und dem Fränkischen Seenland. Mit ihrer gut erhaltenen historischen Altstadt, umgeben von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer, versprüht Ornbau einen besonderen mittelalterlichen Charme.

Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen – über die B13 sind Ansbach, Gunzenhausen und die Autobahn A6 schnell erreichbar. Dadurch bietet Ornbau eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die nächstgelegenen Städte.

Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Altmühl, die direkt an Ornbau vorbeifließt, lädt zu Kanutouren und entspannten Spaziergängen ein. Der nahegelegene Altmühlsee, nur wenige Minuten entfernt, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Radfahren entlang des Uferwegs. Zudem sorgen verschiedene Vereine und kulturelle Veranstaltungen für ein lebendiges Gemeindeleben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Städten, während Ornbau selbst mit gemütlichen Gasthäusern, kleinen Geschäften und einer freundlichen Dorfgemeinschaft punktet.

Kurz gesagt: Ornbau ist ein Wohnort mit hoher Lebensqualität, der durch seine naturnahe Umgebung, seine historische Kulisse und seine zentrale Lage zwischen Ansbach und dem Fränkischen Seenland überzeugt.

Objektnummer: 25208681 - 91737 Ornbau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 151.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208681 - 91737 Ornbau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)