Neuendettelsau

Moderne Bungalowanlage mit Einliegerwohnung, Wellnessbereich und Gartenidylle

Número da propriedade: 25208704

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • **ÁREA:** ca. 326,61 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.154 m²

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Numa vista geral

Número da propriedade	25208704
Área	ca. 326,61 m²
Quartos	8
Quartos	3
Casas de banho	4
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.500.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 66 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	13.12.2027
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	17.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Plantas dos pisos

Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Uma primeira impressão

In einer ruhigen, von der Straße abgeschirmten Lage präsentiert sich dieses außergewöhnliche Immobilienensemble bestehend aus zwei freistehenden Bungalows auf einem großzügigen, ca. 1.154 m² großen Grundstück. Die im Jahr 2017/2020 errichteten Häuser vereinen höchsten Wohnkomfort mit moderner Architektur, energieeffizienter Haustechnik und hochwertiger Ausstattung auf insgesamt rund 326 m² Wohnfläche.

Der erste Bungalow bietet mit ca. 207 m² Wohnfläche ein äußerst großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Zwei elegante Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Badezimmer, eines davon mit Badewanne – sowie eine offen gestaltete, hochwertige Küche schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Glasfront öffnet sich harmonisch zum gepflegten Garten. Zusätzlich verfügt diese Einheit über eine große Garage mit elektrischem Tor und einen weiteren Außenstellplatz.

Der zweite Bungalow umfasst ca. 119 m² Wohnfläche und eignet sich ideal als Einliegerwohnung, Gästebereich oder zur separaten Nutzung. Er beherbergt ein Wohn- und ein Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie ein hochwertiges Badezimmer. Das Highlight dieser Einheit ist das exklusive Poolhaus mit Glasfassaden, Ganzglaseckfenstern, Holz-Alu-Hebeschiebetüren und Hallenklimatisierung. Der beheizbare, beleuchtbare und abdeckbare Pool (8,5 x 3,7 x 1,5 Meter) ist mit moderner Filtertechnik und Wasserpflege ausgestattet. Ein separates Bade- und Umkleidezimmer ergänzt den luxuriösen Wellnessbereich ideal.

Beide Bungalows überzeugen durch eine umfangreiche und durchdachte Ausstattung. Die Räume sind mit Fußbodenheizung versehen (ausgenommen Technikräume), alle Fenster und Fenstertüren bestehen aus edlem Fichteholz. Aluminium-Raffstoreelemente in verputzten Mauerkästen sorgen für effektiven Sonnenschutz. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung über einen Kreuzstromwärmetauscher gewährleistet ein angenehmes Raumklima. Für die Energieversorgung stehen eine Wärmepumpe sowie eine Gastherme in Kombination mit einer Solaranlage (beide aus dem Baujahr 2017) zur Verfügung. Sämtliche Wände wurden mit hochwertiger, diffusionsoffener Silikatfarbe gestrichen. Die überdachten Hauseingangsbereiche bieten zusätzlichen Schutz und Komfort.

Diese Immobilie ist ein echtes Unikat – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder

als Kombination aus stilvollem Eigenheim und vermietbarer Wohneinheit. Eine perfekte Symbiose aus Privatsphäre, Design und moderner Technik auf höchstem Niveau.

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- 2 Bungalows Baujahr 2017/2020
- 8 Zimmer
- Ca. 1154 m² Grundstücksfläche
- Ca. 207,38 m² (1. Bungalow) und 119,23 m² (2. Bungalow) Wohnfläche
- Von der Straße abgeschirmte Gegend
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Raffstoreelemente aus Aluminium-Lamellen in verputzten Mauerkästen
- Wärmepumpe Baujahr 2017
- Fußbodenheizung in jedem Raum außer dem Technikraum vorhanden
- Großer gepflegter Garten
- Hochwertige Bäder
- Fenster und Fenstertüren aus Fichteholz
- Solaranlage
- Alle Wände sind mit hochwertiger Silikatfarbe gestrichen
- Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (Kreuzstromwärmetauscher) als kontrollierte Wohnraumlüftung mit Zu- und Abluft
- Glasfaseranschluss in Bearbeitung

1. Bungalow:
- 2 Schlafzimmer mit jeweils angrenzendem Badezimmer, eines mit Badewanne
- 2 großzügige Wohnzimmer
- Hobbyraum, vielseitig nutzbar
- Sehr hochwertige offen gestaltete Küche
- Große Garage mit elektrischem Tor und 1 weiterer Außenstellplatz
- Wintergarten mit Glasfront zum Garten hin

2. Bungalow:
- Einliegerwohnung mit Schlaf-/ und Wohnzimmer, sowie ebenfalls hochwertigem Badezimmer und Küche
- Großes Pool Haus mit Glasfassaden, Holz-Alu Hebeschiebetürelementen und Ganzglaseckfenster, sowie Hallenklimatisierung
- Beheizbarer, beleuchtbarer und abdeckbarer Pool mit Filtertechnik und Wasserpflege
- Separates Bade-/Umkleidezimmer für den Pool Bereich

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Tudo sobre a localização

Neuendettelsau ist eine Gemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Grundschule, Realschule, mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Die A 6 erreicht man per PKW in weniger als 5 Minuten. Mit der praktische S-Bahn-Verbindung erreichen Sie in kurzer Zeit den Nürnberger Hauptbahnhof.

Das Anwesen selbst liegt in einem verkehrsberuhigtem Wohngebiet.

Das Spektrum des Kultur- und Freizeitangebotes ist sehr vielfältig. Zahlreiche aktive Vereine sorgen das ganze Jahr über für abwechslungsreiche, niveauvolle und kulturelle Highlights wie z. B. Kirchweih, Stadtfest und Weihnachtsmarkt.

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número da propriedade: 25208704 - 91564 Neuendettelsau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com