

Wörnitz / Waldhausen

# Hochwertig saniertes Landhaus in malerischer Landschaft - Pferdehaltung möglich!

Objektnummer: 22208467



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

KAUFPREIS: 486.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

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

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörrnitz / Waldhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22208467
Wohnfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	486.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57% % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörrnitz / Waldhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	83.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.02.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Die Immobilie



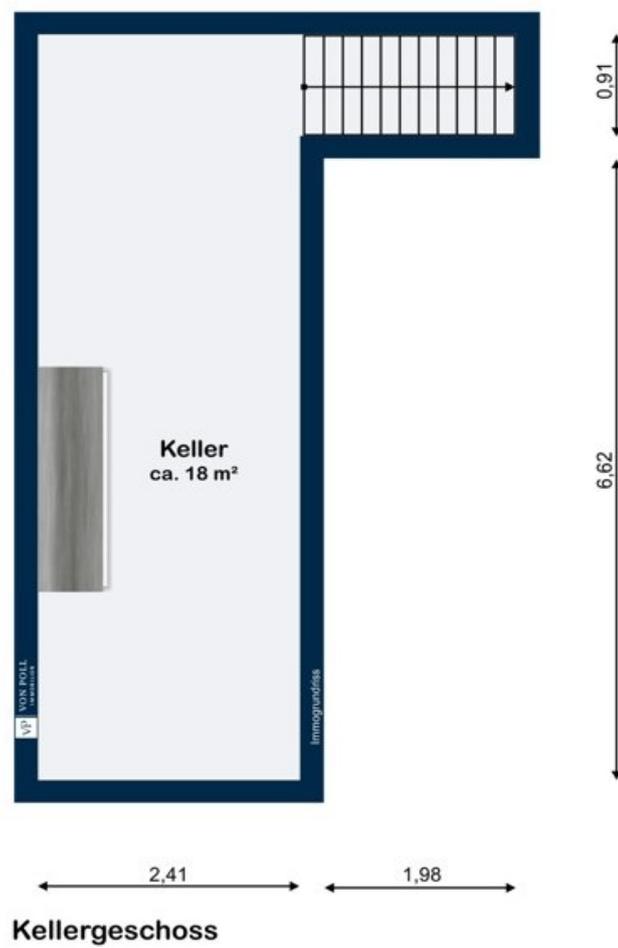
Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

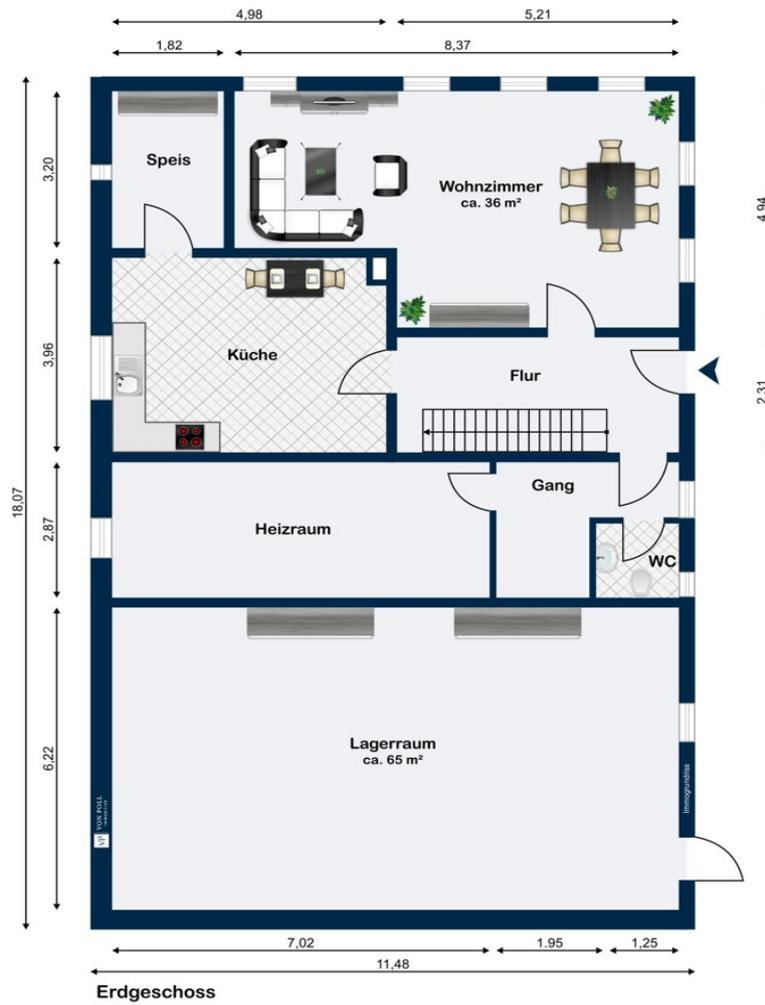
## Die Immobilie

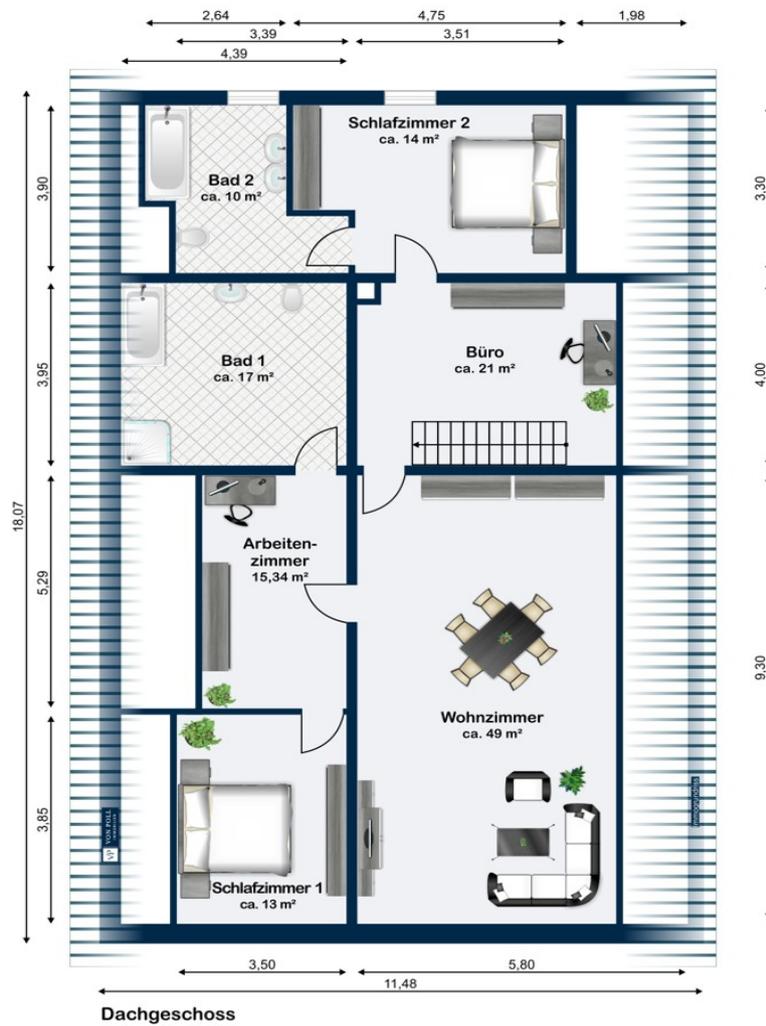


Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörrnitz / Waldhausen

## Grundrisse







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: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Ein erster Eindruck

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung: - ca. 2.550m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - ca. 216m<sup>2</sup> Wohnfläche - Für Pferdeliebhaber Einstellmöglichkeiten in der Ortschaft - Glasfaseranschluss (Homeoffice) - durchdachte Raumaufteilung - Stellplätze für die Autos vor dem Haus und eine gegenüberliegende Garage - Küche mit Speisekammer, Einbauküche und Holzofen - Großer Lagerraum im Erdgeschoss - 80m<sup>2</sup> großer Spitzboden, der ausbaubar ist Modernisierungen von 2016 - bis 2019 - Fenster / Dachfenster - Heizung (Niederbrenner Öl) - Solartherme auf dem Dach - Wasserrohre, Heizungsrohre, Abwasserleitung und Heizkörper - Brunnenanschluss (Bewässerung für die Waschmaschinen, WCs und Garten) - Elektrik neu (Kabelleitungen, Hauptleitung, Lampen) - Sicherungskasten (Option für eine PV Anlage) - Böden - Bäder saniert - Dach gedämmt (Holzfaserdämmplatten + Klemmfilz) - Einbauküche - Wände verkleidet im Obergeschoss (OSB - Rigibsplatten) - Innen neu verputzt - Außenfassade neu verputzt - Innentüren - Granit Fensterbänke Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Ausstattung und Details

Es erwartet Sie eine wirklich besondere Immobilie mit schönem Fachwerk, einer Wohnfläche von ca. 216m<sup>2</sup>, großzügiger Raumaufteilung über 2 Etagen und einem ca. 2550 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Liegenschaft wurde in den Jahren 2016-2019 aufwändig kernsaniert.

Vor dem Einfamilienhaus befindet sich eine wenig befahrene Zufahrtsstraße, von der aus Sie auf das Grundstück gelangen.

An der Immobilie angelangt befinden sich zwei Stellplätze vor dem Haus und eine gegenüberliegende Garage für Ihre Fahrzeuge.

Die Tür auf der linken Seite der Vorderfront führt in den ca. 65m<sup>2</sup> großen Lagerraum, welcher momentan als Werkstatt genutzt wird mit eigenem Starkstromanschluss.

Wenn Sie den Haupteingang, der sich auf der rechten Seite der Vorderfront befindet, betreten, finden Sie sich im Flur wieder. Hier finden Sie unter anderem die Treppe zum Obergeschoss und zum Keller. Außerdem gelangen Sie von hier aus in das Wohnzimmer und in die Küche mit einem kleinen Extraraum der als Speisekammer dient. Das geräumige Wohnzimmer und die Küche sind mit Vinyl ausgelegt. Allein im Wohnzimmer befinden sich 6 Fenster, um das Tageslicht optimal nutzen zu können und sowie einen Anschluss für einen weiteren Holzofen der für alternative Wärmeversorgung dient. Die Küche ist ebenfalls mit Vinyl ausgelegt. Das Besondere hier ist die moderne und gepflegte Einbauküche, sowie der Holzofen welcher auch zum Kochen/Backen verwendet werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich dazu noch ein schön saniertes Gäste WC. Der Keller bietet genügend Platz, um beispielsweise Ihren Wein kühl lagern zu können.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss. Im Obergeschoss angekommen empfängt Sie eine großzügige, helle Galerie mit einem Kamin, welche durchaus als Büro genutzt werden kann. Vom Büro aus gelangen Sie in das Schlafzimmer mit eigenem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Das Wohnzimmer, was sich links von der hellen Galerie befindet, bietet Zutritt zum Ankleidezimmer, von dem aus man sowohl in ein weiteres Schlafzimmer als auch in ein weiteres großes Badezimmer mit bodentiefer Dusche gelangt. Das Obergeschoss ist ebenfalls mit Vinyl versehen und die Badezimmer sind mit Fliesen ausgelegt.

Der Spitzboden mit ca. 80m<sup>2</sup> bietet Ihnen optional weitere Ausbaufäche und die verschiedensten Verwendungsmöglichkeiten. Des Weiteren bietet sich Ihnen im Obergeschoss die Möglichkeit eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang über eine Außentreppe zu gestalten.

Das weitläufig angelegte Grundstück lässt bei den Gestaltungsmöglichkeiten keinen Wunsch offen. Der grüne Daumen kann weitherzig ausgelebt und Gerätschaften für

Freizeitaktivitäten aufgebaut werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im ruhig gelegenen Waldhausen welches ein Ortsteil der Gemeinde Wörnitz ist und liegt nur wenige Kilometer zwischen den Autobahnen A6 und A7, somit haben Sie direkten Anschluss an den Fernverkehr. Das vier Kilometer entfernte Dombühl bietet einen zusätzlichen S-Bahn Anschluss nach Nürnberg. Wörnitz selbst erreichen Sie ebenfalls nach vier Kilometern und finden hier alle Dinge des täglichen Bedarfs. Wie z.B Nahversorgung, Ärzte und Kindergarten.

Objektnummer: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 83.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 22208467 - 91637 Wörnitz / Waldhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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