Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Vollvermietetes Dreifamilienhaus in grüner Lage

Objektnummer: 22208431

KAUFPREIS: 200.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 230 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

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

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	22208431
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	200.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	24.05.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	235.20 kWh/m²a

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

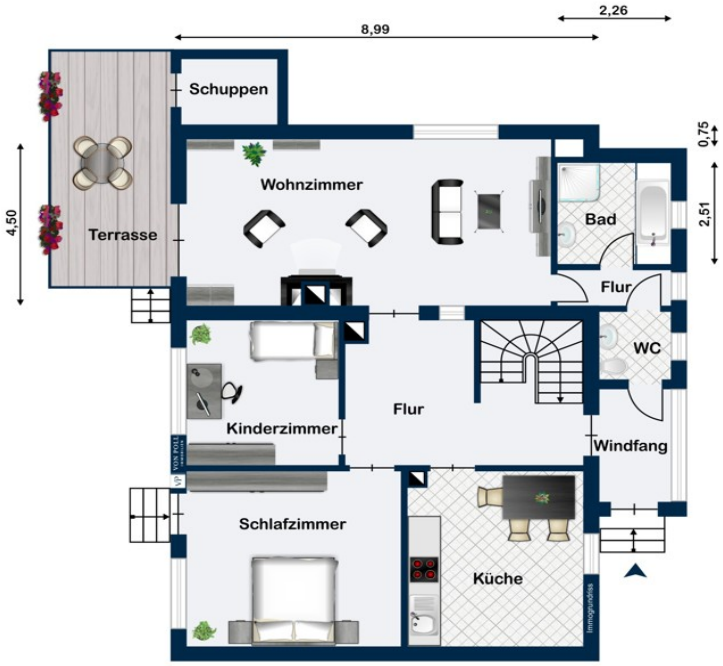
Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

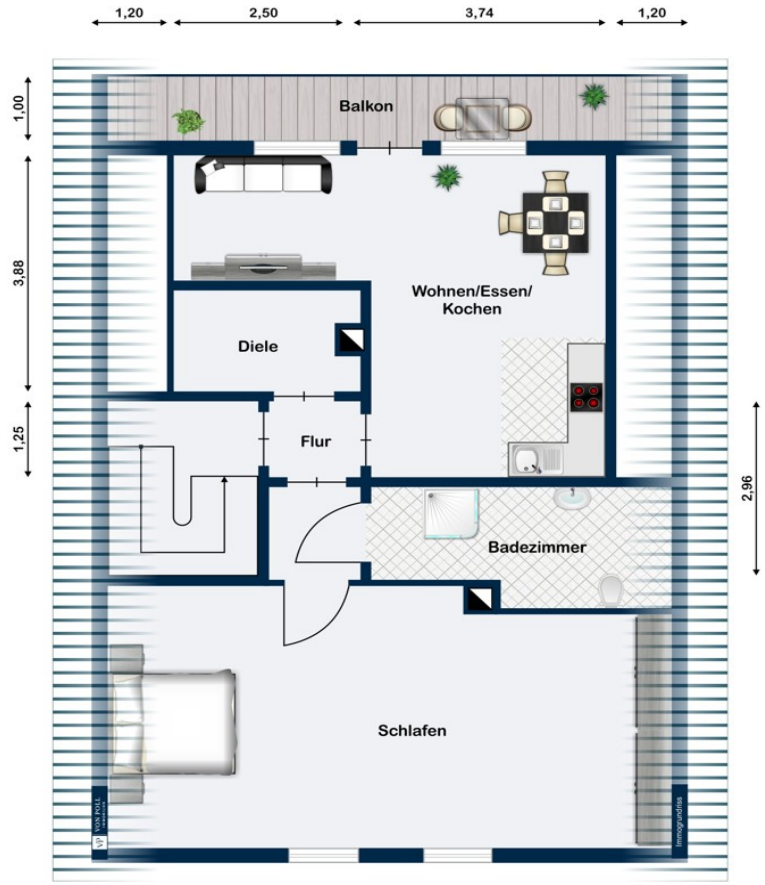
Grundrisse

Kellergeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein 1955 in Massivbauweise errichtetes Mehrparteienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten auf einem ca. 350 m² großen Grundstück. Im Jahr 1979 wurde das Gebäude um das Obergeschoss aufgestockt. Das sonnige Anwesen liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Es eignet sich perfekt als Kapitalanlage. Aber auch für eine Familie, die vorerst nur eine Wohnung bewohnen möchte, kann sich hier den Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllen. Über den vorgelagerten Windfang und das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie die drei abgeschlossenen Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche. Die großzügige Diele in der Mitte der Wohnung bietet reichlich Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume. Die Küche verfügt über eine gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist sowie einen Essplatz für die ganze Familie. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung ein Schlafzimmer mit Gartenzugang und ein Kinderzimmer. Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück dieser Wohnung und lädt die gesamte Familie zu gemeinsamen Abenden ein. An sonnigen Tagen können diese auch auf der zugehörigen Terrasse mit angrenzendem Abstellraum verbracht werden. In den kalten Monaten sorgt der Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich. Vom Flur abgehend gelangen Sie zum Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch sowie in das separate WC. Die Echtholztreppe im Treppenhaus führt Sie weiter in das Obergeschoss. Hier befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m². Dem Erdgeschoss ähnlich verteilt sich diese auf Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer und Balkon. In allen Räumen wurde 2007 neuer Laminat verlegt. Zusätzlich verfügt die Einheit über einen Kaminofen, der derzeit nicht in Betrieb ist, jederzeit aber wieder aktiviert werden kann sowie einen Balkon. Die 2-Zimmer-Wohneinheit im ausgebauten Dachgeschoss verfügt über ca. 55 m² Wohnfläche. Im Eingangsbereich befindet sich linkerhand Platz für eine Garderobe. Rechterhand liegt das geräumige Schlafzimmer. Durch den hohen Kniestock bieten sich trotz der Dachschrägen gute Stellmöglichkeiten für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das angrenzende Tageslichtbadezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken wurde komplett modernisiert und ist in modernen Farben gefliest. Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die ebenfalls im Preis enthalten ist. Von hier aus gelangen Sie auch auf den zurückversetzten Ostbalkon mit Aussicht ins Grüne und Morgensonne. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und bietet Stauraum für die Wohnung im DG. Die Waschmaschinen, sowie die Heizungsanlage sind im Keller untergebracht. Die Doppelgarage befindet sich aufgrund der leichten Hanglage

im Untergeschoss mit eigener Zufahrt. Drei weitere Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück. Zähler-Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung sind vorhanden. Derzeit sind alle Wohnungen an zuverlässige Personen vermietet. Über die Höhen der einzelnen Kaltmieten geben wir Ihnen gerne im persönlichem Gespräch Auskunft. Das Anwesen wurde über die Jahre stets gepflegt, dennoch sind mittelfristig weitere Modernisierungen erforderlich, wie z.B. Bäder, Drainage und Fassade. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei ernsthaftem Interesse – in Absprache mit den Mietern - einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Ausstattung und Details

Weitere Details zur Ausstattung:
•Mehrfamilienhaus Baujahr 1955
•Aufstockung 1979
•Ca. 350 m² Grundstücksfläche
•Drei abgeschlossene Wohneinheiten
•Zwei 3-Zimmer-Wohneinheiten und eine 2-Zimmer-Wohneinheit
•Zwei Kaminöfen
•2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
•Gemeinschaftlicher Waschkeller
•Stauraum am Dachboden
•3 Außenstellplätze und eine Doppelgarage
•Zuverlässig vermietet
Modernisierungen ab 2007 durchgeführt:
•Erneuerung der Heizungsanlage
•Erneuerung der Hauseingangstür und der Wohnungstüren
•Verlegung neuer Böden im OG und teilweise im EG
•Einbau einer Einbauküche im EG und DG
•Modernisierung des Badezimmers im DG
•Abdichtung des Balkons und Verlegung eines neuen Bodenbelags
•Erneuerung Wasser- und Heizungsleitungen
•Instandhaltung der Elektrik

Objektnummer: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Alles zum Standort

Großohrenbronn ist ein Ortsteil der Gemeinde Dentlein am Forst im Landkreis Ansbach. 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: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 235.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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: 22208431 - 91599 Dentlein am Forst / Großohrenbronn – Großohrenbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com