Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Geräumiges Landhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24208566

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.950 m²

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208566
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1949
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 280 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	FERN
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.04.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	119.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

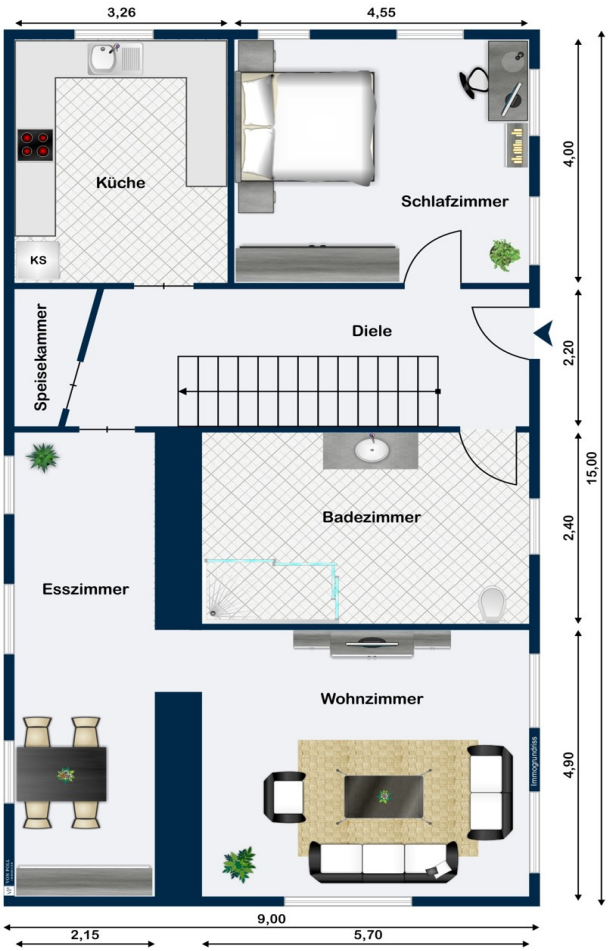
La propriété

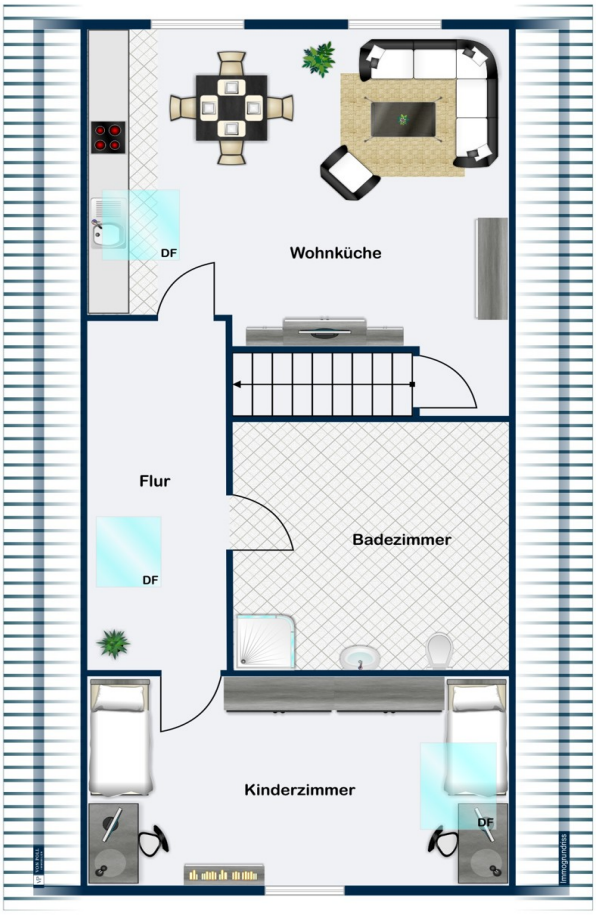
CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

La propriété

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Une première impression

Zum Verkauf steht dieses gepflegte, teilunterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m². Das Anwesen wurde 1949 auf einem ca. 1.950 m² großem Grundstück errichtet. Über die Jahre wurde die Immobilie stetig gepflegt und modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Durch seine durchdachte Grundrissaufteilung bieten sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Naturliebhaber und die Familie. Die Wohnfläche des Hauses verteilt sich auf zwei Ebenen und fünf Zimmer, darunter drei Schlaf- und Kinderzimmer. Nach dem Betreten befinden Sie sich im Flur des Erdgeschosses. Linkerhand liegt das modernisierte Tageslichtbadezimmer. Dieses ist barrierefrei mit WC, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und bodengleicher Dusche sowie Badezimmermöbel ausgestattet. Die Fliesen sind in modernen und zeitlosen Weiß- und Grautönen gewählt. Rechterhand befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche und Markeneinbaugeräte ausgestattet. Weiterhin verfügt das Erdgeschoss über eine Speisekammer, eine gemütliche Essecke und ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Hof. Die rustikale Echtholztreppe führt weiter in das Dachgeschoss. Dieses kann zur zweiten Wohneinheit ausgebaut werden, denn es verfügt sowohl über eine Wohnküche, ein Tageslichtbadezimmer als auch über ein Schlafzimmer. Der Dachboden des Hauses bietet reichlich Stauraum und weiteres Ausbaupotential für ein Studio. Die Beheizung erfolgt über die Nahwärme des Ortes. Eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung ist somit gewährleistet. Ihre PKWs parken Sie bequem in der Garage und im Carport des Hauses. Das Highlight für Handwerker, Hobbyschrauber und Tierliebhaber ist die geräumige Scheune des Hauses. Hier kann problemlos eine Werkstatt oder ein Stall eingerichtet werden. Gartenfreunde können sich hinter der Scheune, auf dem großzügigen Grundstück Ihren Traum vom Gemüsegarten etc. erfüllen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet somit Ruhe und Entspannung. Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut ausgebaut und bietet eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Insgesamt befindet sich das Anwesen in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 1.950 m² Grundstücksfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Badezimmer im Erdgeschoss - 2022 seniorengerecht modernisiert
- Neuwertige Einbauküche
- Fernwärme seit 2022
- Separate Wohneinheit im Dachgeschoss denkbar
- Geräumiges Badezimmer, Schlafzimmer und Wohnküche
- Ausbaufähiger Spitzboden
- Große Scheune mit Stauraum für Fahrzeuge und Werkzeuge
- Einzelgarage
- Carport
- Gut durchdachter Grundriss
- Vielseitige Nutzung möglich

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.

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Tout sur l'emplacement

Die idyllische Gemeinde Sachsen bei Ansbach liegt im Landkreis Ansbach in Bayern und bietet eine charmante Mischung aus ländlichem Flair und modernem Lebensstil. Hier sind einige Punkte, die die Lage dieser Gemeinde charakterisieren: Geografische Lage: Sachsen bei Ansbach liegt inmitten der reizvollen Landschaft Frankens und ist von sanften Hügeln, grünen Wiesen und malerischen Wäldern umgeben. Die Nähe zu größeren Städten wie Ansbach und Nürnberg macht sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Verkehrsanbindungen: Die Gemeinde ist gut an das regionale Straßennetz angebunden und ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit mit dem Auto. Die Autobahnen A6 und A7 sind in kurzer Entfernung erreichbar, was eine bequeme Anbindung an umliegende Städte und Wirtschaftszentren gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse bieten ebenfalls Verbindungen zu benachbarten Gemeinden. Infrastruktur: Sachsen bei Ansbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Lokale Geschäfte, Restaurants und Cafés tragen zur Lebensqualität in der Gemeinde bei. Natur und Erholung: Die Umgebung lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein. Wander- und Radwege durchziehen die landschaftlich reizvolle Umgebung und bieten Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung in der Natur. Kulturelles Erbe: Die Gemeinde ist stolz auf ihr kulturelles Erbe, das sich in historischen Gebäuden, Kirchen und kulturellen Veranstaltungen widerspiegelt. Traditionelle Feste und Veranstaltungen prägen das Gemeinschaftsleben und fördern den Zusammenhalt der Bewohner.

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24208566 - 91623 Sachsen / Neukirchen – Neukirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com