

Wolframs-Eschenbach

# Hochwertig saniertes Einfamilienhaus mit idyllischer Aussicht

CODICE OGGETTO: 24208589



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

PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 317 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208589
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	119.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.04.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

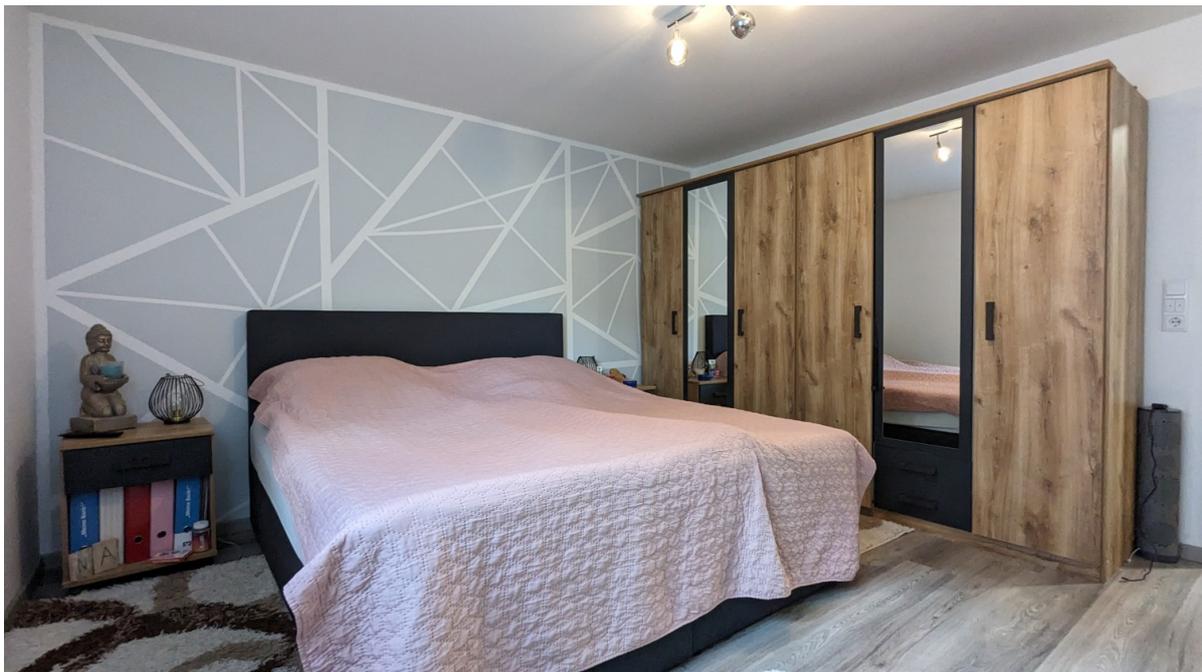
CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



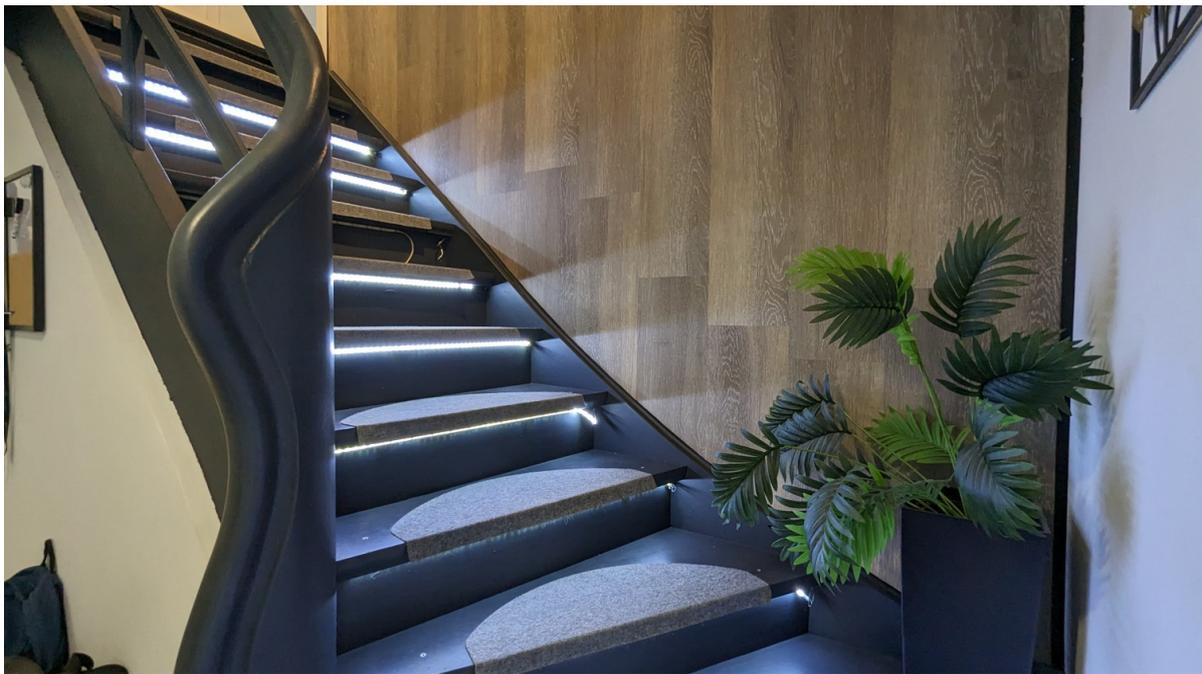
CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



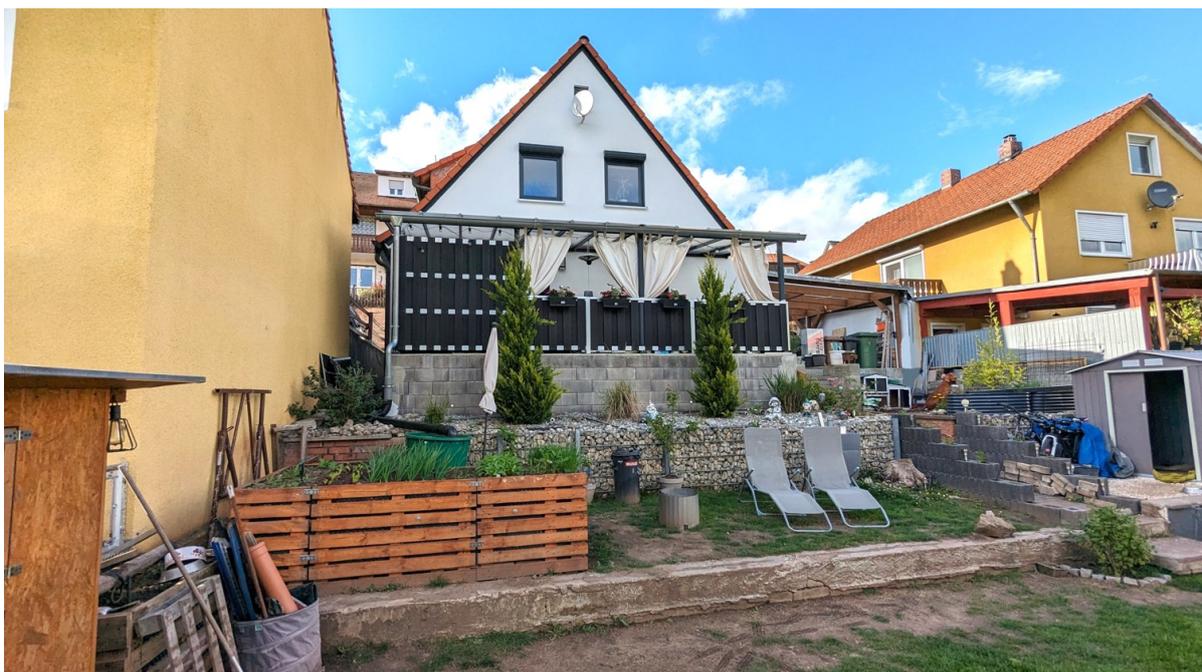
CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



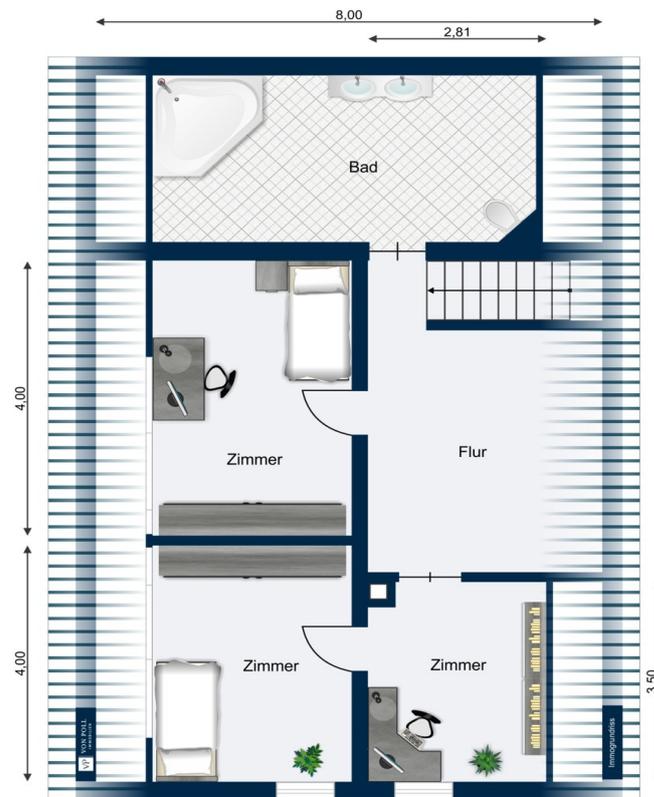
CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach

## Planimetrie



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eingebettet in eine malerische Umgebung, befindet sich auf gut genutzten 317 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche diese vollmodernisierte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das helle Wohn- und Esszimmer empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente und bietet dank seiner großen Fensterfronten einen herrlichen Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Ein gemütlicher Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt zudem für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die hochwertige Einbauküche eignet sich ideal für Hobbyköche und bietet alles, was das kulinarische Herz begehrt. Eine Speisekammer mit eigenem Hauseingang ermöglicht zudem eine praktische Organisation des Haushalts. Im Erdgeschoss erwartet Sie weiterhin ein großzügiges Schlafzimmer, mit guten Stellmöglichkeiten für Bett und Kleiderschrank. Ein Gäste-WC mit Dusche rundet das Angebot auf dieser Ebene perfekt ab. Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere vielseitig nutzbare Schlafzimmer. Ebenfalls liegt im Dachgeschoss das Badezimmer mit Eckbadewanne inklusive Massagefunktion, Doppelwaschbecken und WC – ein Ort der Entspannung und Erholung. Für zusätzlichen Stauraum steht der großzügige Spitzboden zur Verfügung, der genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet. Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiteres Highlight: ein Gästezimmer mit eigenem WC, das Ihren Besuchern ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet. Der schön angelegte Garten mit einem herrlichen Blick ins Grüne lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 317 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Heller Wohn-, und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
  - Hochwertige Einbauküche
  - Gäste WC mit Dusche
  - Speisekammer mit eigenem Hauseingang
  - Großes Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Eckbadewanne (Massagefunktion), Doppelwaschbecken und WC im Dachgeschoss
  - Zwei weitere Schlafräume
  - Genügend Stauraum im Spitzboden
  - Gästezimmer im Untergeschoss mit eigenem WC
- Modernisierungen von 2021 - 2024
- Badezimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss
  - Sämtliche Fußböden
  - Wasserleitungen
  - Elektrik
  - Terrasse
  - Einbauküche
  - Fenster
  - Haustüren
  - Carport (mit Pflaster)
  - Außenfassade gestrichen

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.

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Tutto sulla posizione

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Landkreis Ansbach, Mittelfranken (Bayern). Verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Lichtenau / Wolframs-Eschenbach" und folgen Sie der Wegweisung in Richtung Lichtenau. In Lichtenau biegen Sie links ab. Nach etwa 8 km erreichen Sie Wolframs-Eschenbach. Alternativ verlassen Sie die Autobahn A6 an der Ausfahrt "Ansbach West" und folgen der Bundesstraße B13 in Richtung Gunzenhausen. In Merkendorf biegen Sie dann links ab nach Wolframs-Eschenbach. Wolframs-Eschenbach mit seinen ca. 3.100 Einwohnern ist ein romantisches Kleinod des Mittelalters und eine moderne Kleinstadt zugleich. Wer durch die Altstadt oder den Stadtgraben spaziert, verspürt einen Hauch Mittelalter. Die Wolframs-Eschenbacher Stadtbefestigung wirkt imponierend wie nur wenige andere, weil neben den Mauern und Türmen auch der Graben erhalten blieb. Die Stadt bietet für die Bürger und Gäste eine hervorragende Infrastruktur. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 25 Jahren um 45% auf rund 3000 Bürger gestiegen, was für die Beliebtheit des Ortes spricht. Die Stadt ist ein beliebter Ort für Leben und Wohnen und bietet eine sehr gute kleinstädtische Infrastruktur: Spielplätze, Kindertagesstätte, Grund- und Hauptschule sowie die medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnarzt) schaffen für Familien ein gutes Umfeld. Zudem gibt es Cafés, Gasthäuser, familiäre Hotels, Ferienwohnungen, Geschenkäden, eine Bäckerei, Metzgereien, Friseure, Supermärkte, Banken und eine Apotheke. Für die Freizeitgestaltung bieten sich abwechslungsreiche Veranstaltungen zum Besuch an: z. B. Konzerte, Theater und Ausstellungen im Bürgersaal mit Galerie, in der Zehntscheune, im gotischen Münster, im Kirchhof oder im Alten Rathaus. Regionale und überregionale Künstler finden sich ein. Sehr beliebt ist das Sommertheater im August. Wolframs-Eschenbach, die Stadt des Parzivaldichters, ist außerdem eine Stadt im Grünen mit hohem Erholungsfaktor, nicht nur durch die vielen Wander- und Radwege ringsum. Einige Kilometer südlich findet sich das Fränkische Seenland mit Altmühl- und Brombachsee; ein paar Kilometer nördlich bietet sich die Gelegenheit an, Golf zu spielen. Man kann sich vom modernen Leben erholen, ohne dessen Annehmlichkeiten zu vermissen.

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

**CODICE OGGETTO: 24208589 - 91639 Wolframs-Eschenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)