

Dentlein am Forst

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 25208729



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

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

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25208729                  |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1949                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.07.2035 |
| Befeuerung                 | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 132.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1949           |

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie



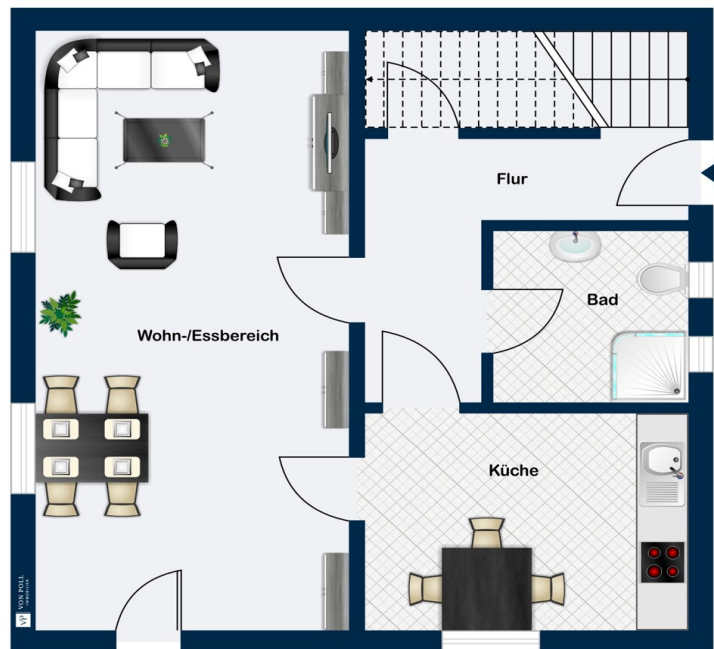
Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Die Immobilie

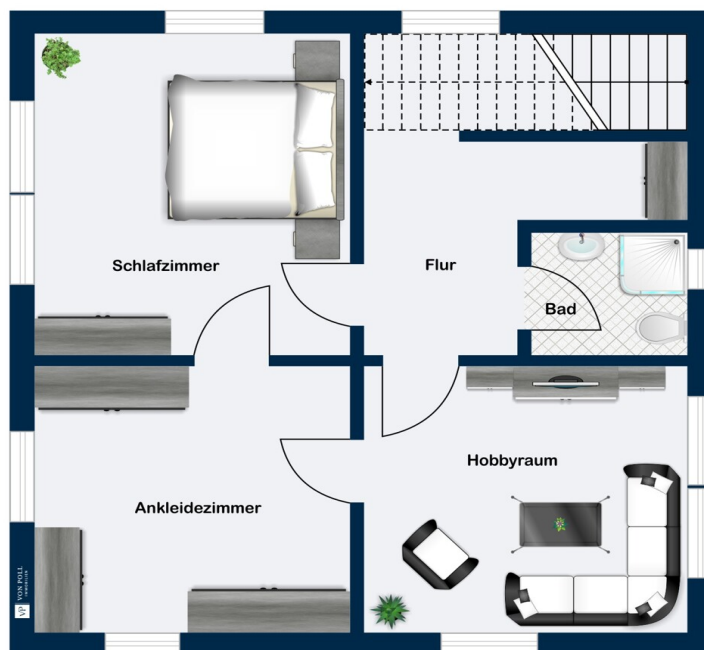


Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949 befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein beeindruckendes Grundstück mit ca. 900?m<sup>2</sup> Fläche.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss) und bietet insgesamt vier vielseitig nutzbare Zimmer. Der großzügige, moderne Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur gepflasterten Terrasse bildet das Herzstück des Hauses – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein stilvoller Designerofen im Erdgeschoss sorgt für besondere Atmosphäre, während ein zusätzlicher Schwedenofen im Obergeschoss wohlige Wärme verbreitet.

Neben dem Hauptschlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung – ob als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Ein separates Ankleidezimmer kann alternativ auch als zweites Schlafzimmer genutzt werden.

Die exklusive Einbauküche mit Kücheninsel lässt keine Wünsche offen und bietet höchsten Komfort für Kochliebhaber.

Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Zur Immobilie gehört zwei Einzelgarage sowie zwei Außenstellplätze. Zwei kleine Lagerräume innerhalb der Garage bieten weiteren praktischen Stauraum.

Der großzügige, liebevoll gepflegte Garten mit großer Terrasse lädt zum Entspannen, Gärtnern und Genießen ein – eine echte Oase in ruhiger Umgebung.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1990).

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1949
- 4 Zimmer
- Ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Überdachter Hauseingang
- Hochwertige Haustür
- Großer moderner Wohn-/Essbereich mit Zugang zur gepflasterten Terrasse
- Weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung
- Ankleidezimmer mit viel Platz oder Zweites Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Zwei große Einzelgarage sowie zwei Außenstellplätze
- Zwei weitere kleine Lagerräume in der Garage
- Voll unterkellert, vielseitig nutzbar
- Große gepflasterte Terrasse
- Öl Heizung Baujahr 1990
- Großer gepflegter Garten
- Sehr hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel
- Sehr hochwertiger Designerofen im Erdgeschoss
- Schwedenofen im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher 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.

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Alles zum Standort

In Dentlein am Forst und seinen Teilgemeinden haben Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustüre. Ob es nun der Einkauf, die Apotheke, Metzger, ein Arzt- oder Zahnarztbesuch oder auch der Kindergarten sowie die Grundschule ist, das alles bietet Dentlein am Forst seinen rd. 2400 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.

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 walddreich. Besonders nordöstlich von Dinkelsbühl zieht ein ausgedehntes Waldband über Dürrewangen, Dentlein und Burk bis Arberg. Wander- und Radwege, vor allem die Vier-Täler-Route sowie die Weiher-Wälder-Wiesen-Route erschließen diese Bereiche.

Objektnummer: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 132.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208729 - 91599 Dentlein am Forst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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