

## Burgoberbach

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit PV-Anlage, großem Garten und Platz für die ganze Familie!

????????? ??????????: 25208691



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 174,32 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 760 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208691	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 174,32 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
????????????		????? ???????????????	2016
????????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1985	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

???????????? ???? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
??????????????	26.03.2035	????????????	
????????????????		?????? ???????	209.70 kWh/m²a
?????? ???		????????????	
???? ???????????	????	????????????	G
		????????????	
		???? ???????????	1985
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????



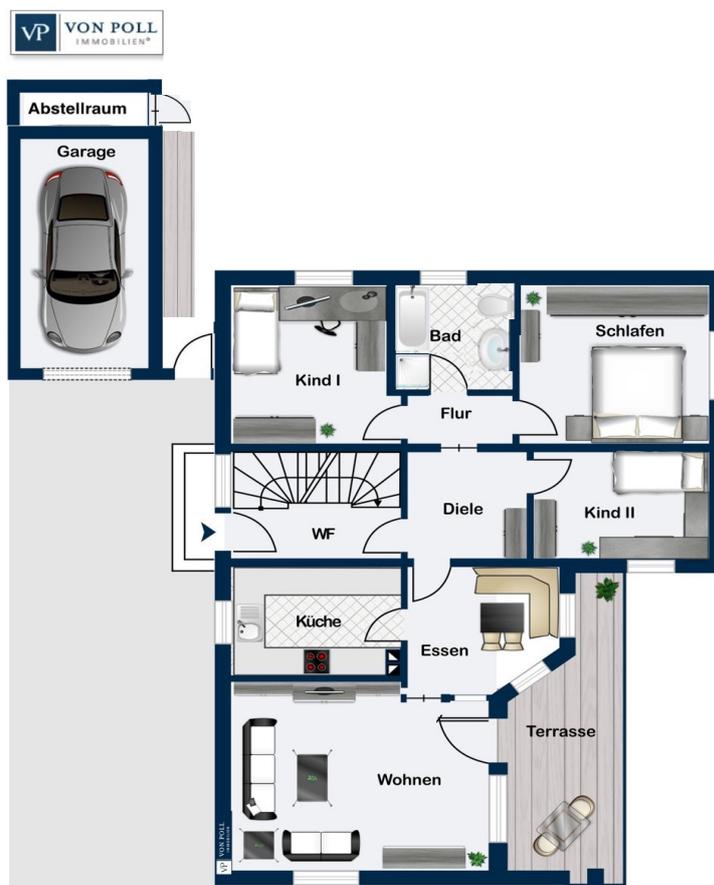
???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?? ?????????

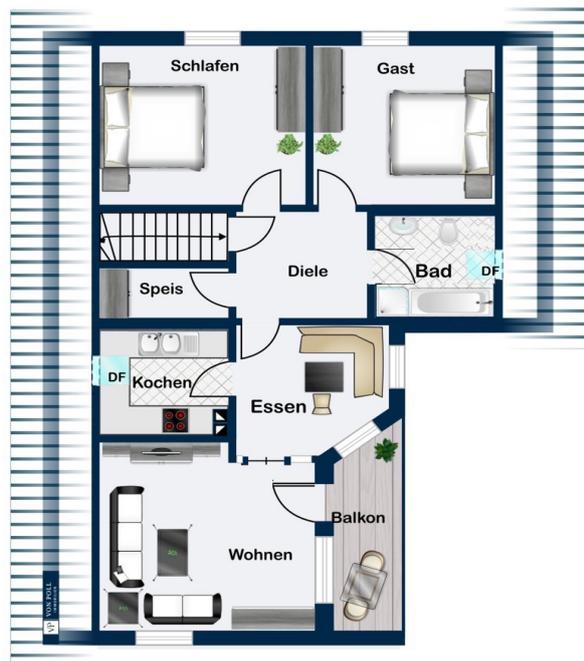


???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

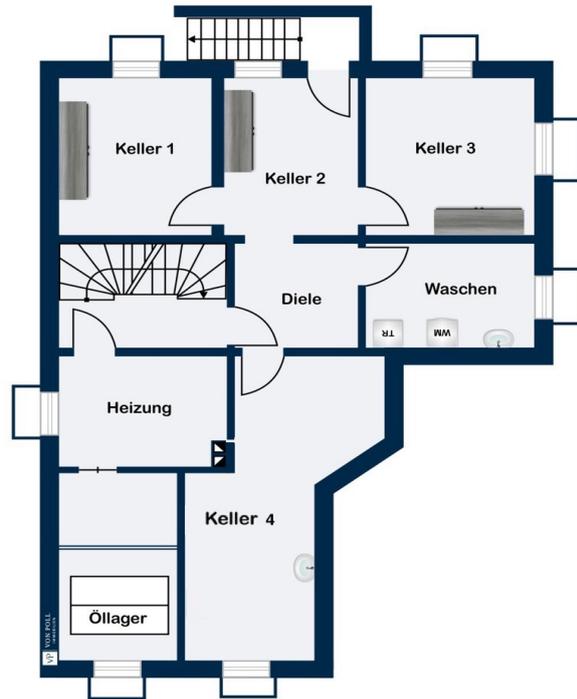
???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus besticht durch Wohnkomfort in Verbindung mit einem tollen, großen Garten in einer attraktiven, ruhigen Wohnlage. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenhaushalte als auch zur Vermietung einer Wohneinheit. Mit einem großzügigen Garten, separaten Wohneinheiten und durchdachten Modernisierungen/ Ergänzungen (PV-Anlage u. Erneuerung der Öl-Zentralheizung) in den letzten Jahren bietet dieses Haus ein tollen Rückzugsort für Familien. Nach dem Betreten des Hauses befinden Sie sich im gepflegten Treppenhaus, welches die beiden Wohneinheiten voneinander trennt. Vor Ihnen befindet sich die Erdgeschosswohnung, die über einen großen Eingangsbereich verfügt, der genügend Platz für Garderoben, Schrankflächen und eine Kommode bietet. Zu Ihrer rechten Seite gelangen Sie in den offenen Essbereich, welcher eine praktische Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer herstellt. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche, ein Fenster und einen PVC-Boden. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht durch eine optimale Größe und einen Kaminanschluss für einen Schwedenofen, der an kühlen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgen kann. Ebenfalls haben Sie einen Zugang zu Ihrer sichtgeschützten Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der große, gepflegte Garten bietet viel Platz zur eigenen Gestaltung und ist im Sommer einen optimalen Ruheort für die ganze Familie. Vom Eingangsbereich aus haben Sie Zugang zu einem weiteren Zimmer, welches als Schlaf-, Kinder-/ oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auf der linken Seite befindet sich ein kleiner Flur, von dem Sie Zugang zu zwei weiteren Schlafzimmern und dem Tageslichtbadezimmer haben. Dieses ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Vom Treppenhaus aus gelangen Sie über eine gepflegte Massivholztreppe in die Dachgeschosswohnung. Die große Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe bietet Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Von den zwei großen, lichtdurchfluteten Schlaf- bzw. Kinderzimmern mit Teppichböden haben Sie einen herrlichen Ausblick in Ihren Garten. Im geräumigen, hellen Wohn-/ und Esszimmer haben Sie ebenfalls die Möglichkeit einen weiteren Schwedenofen über einen Kaminanschluss zu integrieren. Von hier aus gelangen Sie auf Ihren Sonnenbalkon, auf dem Sie mit Ihren Liebsten verweilen können. Das gepflegte Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken. Eine separate Küche inkl. Einbauküche und ein praktischer Abstellraum bzw. Speisekammer runden die optimal geschnittene Wohneinheit ab. Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet. Die Holzfenster aus dem Baujahr sind zweifach isolierverglast und der Öl-Brennwert Kessel + Warmwasserspeicher wurde 2016 erneuert. Ebenfalls wurde eine Photovoltaikanlage 2012 mit 8,8 kWh Leistung, die zur Volleinspeisung genutzt wird, installiert. Zwei

abgetrennte Wohneinheiten mit separaten Stromzählern bieten Flexibilität für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Kellergeschoss befindet sich der Heizraum, zwei große Lagerräumen, eine Waschküche und eine Werkstatt. Es wurde eine Drainage um das Haus verlegt und die Kellerisolierung besteht aus Verputz, Isolieranstrich und Eternit Wellplatten. (mit Ausnahme des Treppenabgangs zum Keller). Eine geräumige Garage mit Stromanschlüssen, eine große Einfahrt mit einem Außenstellplatz und ein separater Abstellraum für Gartenwerkzeug runden das Angebot ab. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, dennoch stehen mittelfristig Modernisierungs-/Reparaturmaßnahmen an. Diese können wir gerne ausführlich bei einem Telefonat bzw. Vor-Ort Termin besprechen.

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

????????????????? ??? ??????????

Durchgeführten Modernisierungen/ Renovierungen der vergangenen Jahre:

- 2010: Fassade gestrichen
- 2012: Einbau Vinylparkettboden Wohnzimmer EG
- 2012: Einbau Photovoltaikanlage (8,8 kWh - Volleinspeisung)
- 2016: Erneuerung Öl Heizung (Brennwert-Heizkessel + Warmwasserspeicher)
- 2017: Badezimmer Dachgeschoss: Austausch Dachflächenfenster (Kunststofffenster mit elektr. Außenrollo)
- 2017: Wohnzimmer Dachgeschoss: Austausch Fenster (Kunststofffenster, 2-fach verglast)
- 2017: Wohnzimmer Dachgeschoss: Erneuerung Bodenbelag (Vinylboden)

weitere Details:

Erdgeschoss:

- Großer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe, Schränke u. Kommode
- Ideale Raumaufteilung: 3 helle, große Schlaf-/ Kinder-/ Arbeitszimmer mit Teppichböden
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
- Große Küche inkl. EBK mit PVC Boden
- Offener Essbereich mit Durchgang zum Wohnzimmer
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminanschluss u. Terrassenzugang
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden

Dachgeschoss:

- Geräumige Diele mit Platz für Garderobe, Schränke u. Kommode
- 2 helle, große Schlaf-/ Kinderzimmer mit Teppichböden und tollem Gartenausblick
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Waschbecken und erneuertem Dachflächen-Kunststofffenster mit elektr. Außenrollo (2017)
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkonzugang und Kaminanschluss
- Gemütlicher Sonnenbalkon
- Küche inkl. Einbauküche
- Separater Abstellraum/ Speis

Allgemeine Ausstattungsdetails des Hauses:

- Massivbauweise (Bimshohlblocksteine mit Styropor)
- Holzfenster 2-fach isolierverglast aus Baujahr
- 2 abgetrennte Wohneinheiten mit separaten Stromzählern
- letzte Geschossdecke + Dachschrägen gedämmt (Baujahr)
- Viessmann Öl-Brennwert Kessel + Warmwasserspeicher 2016 erneuert
- Kunststofftank: 6.000l
- Photovoltaik (2012) - 8,8 kWh - Volleinspeisung

- Starkstromanschluss im Keller vorhanden
- UG: Waschküche, Werkstatt, Lagerraum - viel Platz vorhanden
- Drainage um das Haus verlegt
- Kellerisolierung aus Verputz, Isolieranstrich und Eternit Wellplatten (außer im Treppenabgang zum Keller)
- Großer, gepflegter Garten mit tollen Gestaltungsmöglichkeiten
- Garage mit Stromanschlüssen und separatem Abstellraum für Gartenwerkzeug

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

??? ??? ??? ????????????

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm. Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 209.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25208691 - 91595 Burgoberbach

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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