

## Oberdachstetten

# Großzügiges Einfamilienhaus mit gemütlichem Garten, PV-Anlage, Garage, Carport und beheiztem Pool!

???????? ??????????: 25208720



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

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 147 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 750 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

???????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25208720                                                                                          |
| ???????????          | ca. 147 m²                                                                                        |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                                                              |
| ?????????            | 5                                                                                                 |
| ????????????? ???    | 3                                                                                                 |
| ??????????           |                                                                                                   |
| ??????????           | 2                                                                                                 |
| ????? ?????????????  | 2001                                                                                              |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                     |                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????       | 429.000 EUR                                                                                                |
| ??????              | ?????????????<br>????????????????                                                                          |
| ????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                      |
| ????? ????????????? | 2024                                                                                                       |
| ?????????           | ????????????????????                                                                                       |
| ????????????        | ??????????                                                                                                 |
| ????????            | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ?????,<br>??????,<br>????????????????<br>?????????, ????????? |

???????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

|                                                     |                          |                                                                                          |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                                          | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                | 120.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 07.08.2026               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                               | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ??????????<br>????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001           |



??????? ???????? : 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????





???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????





???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????





??????? ???????? : 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????



????????? ??????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????





????????? ??????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????



??????? ???????? : 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ????????





???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????





???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????



????????? ??????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ?????????





???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????



???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????





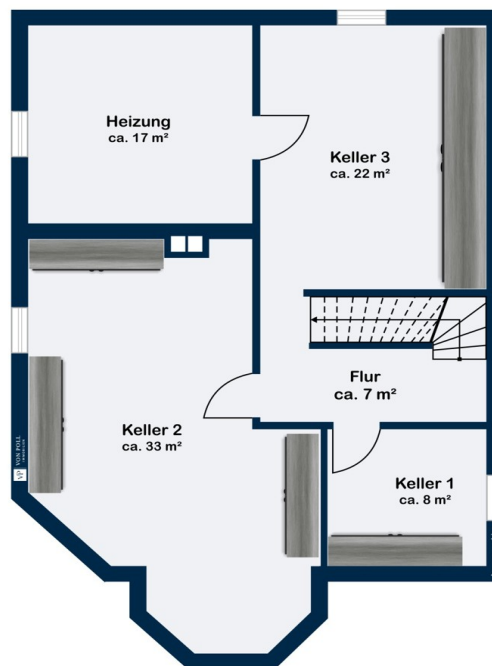
???????? ?????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

?? ???????



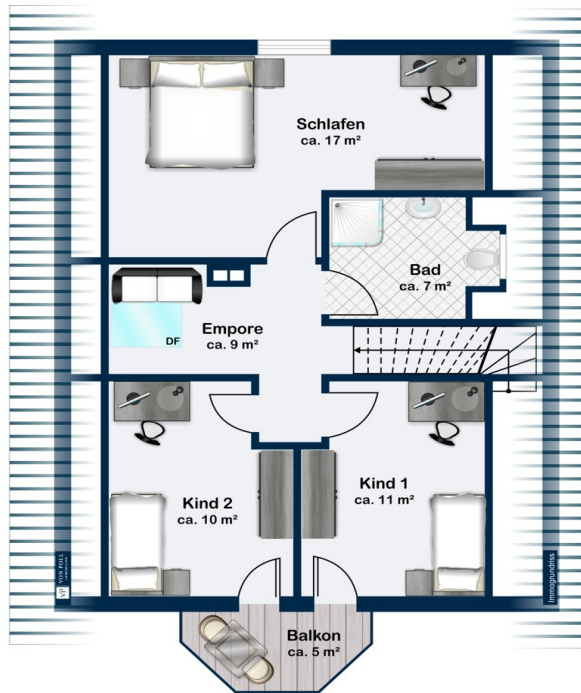
???????? ??: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

??????

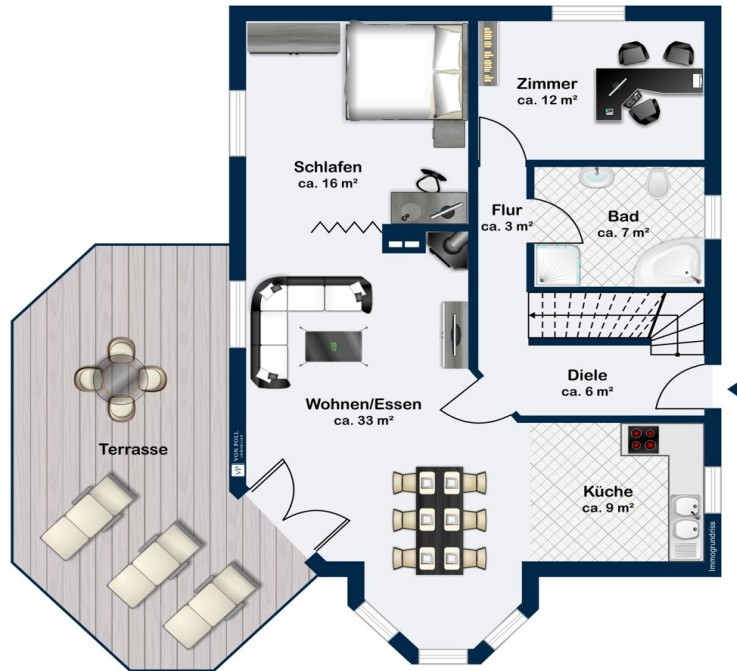


Kellergeschoss





Obergeschoss



Erdgeschoss

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



??????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 2001 erbaut wurde, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 750 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 147 m².

Es handelt sich um eine attraktive Immobilie für Familien oder Paare, die Wert auf gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Das Haus verfügt über fünf gut geschnittene Zimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche bieten. Der Wohnbereich punktet mit einem Schwedenofen, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohn-/Essbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen oder zu geselligen Stunden mit Freunden und Familie einlädt.

Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und ausreichend Stauraum. Sie verbindet sich harmonisch mit dem Essbereich und sorgt so für ein offenes Wohnkonzept.

In den beiden Badezimmern stehen zeitgemäße Sanitäreinrichtungen zur Verfügung, wobei das Hauptbadezimmer durch eine großzügige Badewanne und mit schickem Marmor besticht. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie ein weiteres Badezimmer mit begehbare Dusche. Im Kellergeschoss befindet sich neben der Waschküche und dem Technikraum ein Hobbyraum mit Schwedenofen, sowie ein Zugang in den Garten.

Der große Balkon ist vom Schlafzimmer und Kinderzimmer zugänglich und bietet einen Blick in den gepflegten Garten. Im Außenbereich erwartet Sie neben einer Garage auch ein Gartenhaus, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Zwei Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Der Hauseingang ist mit der Garage verbunden und bietet einen überdachten Stellplatz.

Der weitläufige, liebevoll angelegte Garten und der beheizte Swimmingpool lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten.

Im Außenbereich beeindruckt der liebevoll angelegte Garten, der zum Verweilen einlädt und reichlich Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Das absolute Highlight des Gartens ist in den Sommermonaten der beheizbare Swimmingpool, der an heißen Tagen für angenehme Abkühlung sorgt.

Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. Im Zuge der Modernisierung wurde 2023 eine Photovoltaikanlage und Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung installiert, um Energiekosten zu senken und außerdem einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

Diese Immobilie punktet nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch die ruhige Lage, die dennoch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung gewährleistet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe erreichbar, was den täglichen Weg zur Arbeit oder Schule erleichtert. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von diesem gepflegten Einfamilienhaus zu machen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die vielen Vorzüge und das Potenzial dieser Immobilie vor Ort kennenzulernen. Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein stilvolles und komfortables Zuhause zu erwerben.



??????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Highlight! Beheizter Swimmingpool im Garten
- Ca. 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Balkon
- Terrasse mit Zugang in den Garten
- Photovoltaikanlage 8 KW BJ. 2023
- Neuwertige Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen
- Hobbyraum mit Schwedenofen
- 2 Badezimmer / Badewanne und begehbare Dusche
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Garage/Carport und 2 Stellplätze
- Liebevoll angelegter Garten
- Ringsum eingezäuntes Grundstück
- Immergrüne Sichtschutzhecke für Privatsphäre

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.

??????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

Oberdachstetten liegt am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, wo sich B13 und die „Hochstraße“, der alte Handelsweg von Rothenburg o.d.T. nach Nürnberg, kreuzen. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage sind von Oberdachstetten aus die weiteren Sehenswürdigkeiten des Naturparks Frankenhöhe und der Städte Rothenburg o.d.T., Bad Windsheim und Ansbach gut zu erreichen.

Verkehrsgünstig unmittelbar an der B13 (Würzburg - München) gelegen, sind von Oberdachstetten aus die nächstgrößeren Städte gut zu erreichen (Nürnberg 55 km, Würzburg 59 km, Ansbach 18 km, Rothenburg o.d.T. 23 km - nächste BAB-Auffahrt (Bad Windsheim, A7) 15 km)

Oberdachstettens Bahnhof liegt an der DB-Hauptstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof fahren auch die Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o.d.T. ab.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Bäcker und Metzger vorhanden. Die Praxiseröffnung eines Allgemeinarztes ist für 2017 geplant. Oberdachstetten verfügt über zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Lehrberg und Ansbach.

Oberdachstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie zahlreiche Rad- und Wanderwege, einen Badeweiher mit Jugendzeltplatz und pflegt ein vielfältiges Vereinsleben wie z. B. Gesangs- und Schützenverein, Posaunenchor und Fußballclub.

??????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

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 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.



??????? ?????????: 25208720 - 91617 Oberdachstetten

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

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

Florian Wittmann

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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