Ornbau

Gepflegtes Einfamilienhaus in romantischer Altstadtlage mit neuer Heizung

CODICE OGGETTO: 25208681

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 122 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 140 m²

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

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

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25208681
Superficie netta	ca. 122 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	151.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

Una prima impressione

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das den historischen Charme einer Altstadt mit modernem Wohnkomfort verbindet. Direkt an die Stadtmauer angrenzend, versprüht diese Immobilie eine besondere Atmosphäre und bietet Ihnen ein Wohnerlebnis inmitten eines geschichtsträchtigen Umfelds.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² auf einem ca. 140 m² großen Grundstück bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause ermöglicht. Die Immobilie steht unter Ensembleschutz, wodurch ihr historischer Charakter bewahrt wird, während sie gleichzeitig gepflegt und modernisiert wurde.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die gemütliche und zugleich offene Gestaltung der Wohnräume. Die gepflegte Einbauküche mit einer einladenden Sitzecke bietet den idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der sich als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Büro eignet.

Im Obergeschoss erwartet Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und einem direkten Zugang zur Terrasse beeindruckt. Die Terrasse mit ca. 49 m² – davon 50 % überdacht – lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen wunderbaren Blick auf die umliegende Altstadt. Hier lassen sich laue Sommerabende genießen oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden veranstalten.

Das Obergeschoss beherbergt zudem ein großes Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit sowie ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Doppelgarage, die nicht nur zwei Fahrzeuge sicher unterbringt, sondern auch unterkellert ist und zusätzlichen Stauraum bietet – eine echte Rarität in einer Altstadtlage.

Zusätzlich wird die Immobilie 2025 mit einer neuen Heizung ausgestattet und an das Nahwärmenetz angeschlossen. Dies sorgt für eine zukunftssichere, energieeffiziente Wärmeversorgung und erhöht den Wohnkomfort sowie die Nachhaltigkeit des Hauses erheblich.

Die Kombination aus historischem Flair, modernem Wohnkomfort und einer einzigartigen

Lage macht dieses Haus zu einem ganz besonderen Angebot. Ob als idyllisches Zuhause für eine Familie oder als charmante Rückzugsoase für Paare – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten, sich individuell einzurichten und zu entfalten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses besondere Haus inmitten der Altstadt kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 122 m² Wohnfläche
- Ca. 140 m² Grundstück
- Ca. 49 m² Terrasse - zu 50 % überdacht
- Ensembleschutz
- Doppelgarage
- Unterkellerte Garage
- Gepflegte Einbauküche mit Platz für eine Sitzecke
- Kinderzimmer / Gästezimmer im Erdgeschoss
- Wohnzimmer im Obergeschoss mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer im Obergeschoss
- Neue Heizung ab 2025 (Nahwärme)

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

Tutto sulla posizione

Die charmante Stadt Ornbau liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und besticht durch ihre idyllische Lage zwischen dem Altmühltal und dem Fränkischen Seenland. Mit ihrer gut erhaltenen historischen Altstadt, umgeben von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer, versprüht Ornbau einen besonderen mittelalterlichen Charme.

Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen – über die B13 sind Ansbach, Gunzenhausen und die Autobahn A6 schnell erreichbar. Dadurch bietet Ornbau eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die nächstgelegenen Städte.

Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Altmühl, die direkt an Ornbau vorbeifließt, lädt zu Kanutouren und entspannten Spaziergängen ein. Der nahegelegene Altmühlsee, nur wenige Minuten entfernt, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Radfahren entlang des Uferwegs. Zudem sorgen verschiedene Vereine und kulturelle Veranstaltungen für ein lebendiges Gemeindeleben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Städten, während Ornbau selbst mit gemütlichen Gasthäusern, kleinen Geschäften und einer freundlichen Dorfgemeinschaft punktet.

Kurz gesagt: Ornbau ist ein Wohnort mit hoher Lebensqualität, der durch seine naturnahe Umgebung, seine historische Kulisse und seine zentrale Lage zwischen Ansbach und dem Fränkischen Seenland überzeugt.

CODICE OGGETTO: 25208681 - 91737 Ornbau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 151.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
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 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: 25208681 - 91737 Ornbau

Partner di contatto

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

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com