

Dentlein am Forst – Dentlein

# Ruhe und pure Natur - Exklusives Landhaus in traumhafter Alleinlage!

Objektnummer: 24208592



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

KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.808 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

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

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208592
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	779.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	42.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2025	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro		



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

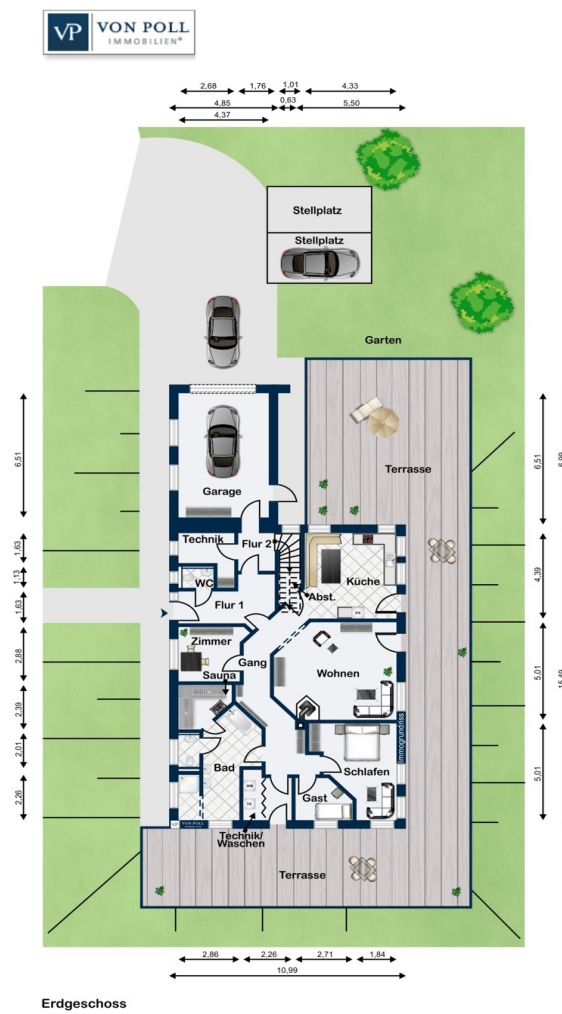
## Die Immobilie



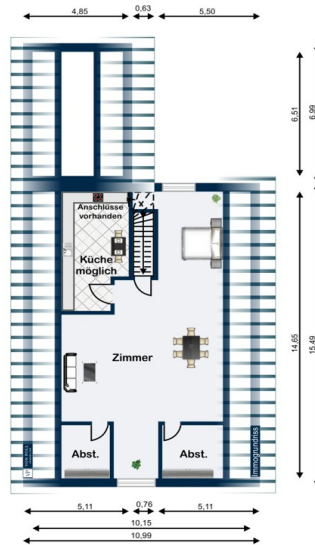


Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Ein erster Eindruck

Wer das Außergewöhnliche sucht, fühlt sich hier angesprochen. Schon auf die Distanz wird deutlich: Dieses Anwesen ist etwas ganz Besonderes. Ein Traumhaus, das allen Anforderungen des Lebens gerecht wird. Die Alleinlage des Anwesens ist charakterisiert durch sehr viel Natur abseits jeglicher Hektik. Das freistehende Landhaus zeichnet sich durch hochwertige Materialien und eine gehobene Innenausstattung aus. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich. Das Wohnhaus wurde von einem namhaften regionalen Bauträger 2017 in Massivbauweise auf einem ca. 1.808 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück mit Garage und weiteren Stellplätzen errichtet und wird energiesparend über Fußbodenheizung beheizt. Zusätzliche Wärme bieten edle Natursteininfrarotheizkörper. Der Holzofen im Wohnzimmer verbreitet in den Wintermonaten angenehme Wärme und gemütliche Atmosphäre. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Die reine Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> ohne Terrassen. Der Bauherr legte besonders großen Wert auf eine gesunde, ökologische Bauweise und die Verwendung hochwertiger, baubiologisch unbedenklicher Baustoffe, die zugleich nachhaltig und umweltfreundlich sind. Die Architektur des herrschaftlichen Hauses ist zeitlos und modern. Das Wohngebäude besticht durch seine lichtdurchfluteten und sonnigen Räume. Besonders hervorzuheben sind die großen Terrassenbereiche des Hauses in alle Himmelsrichtungen, die bei schönem Wetter zu Outdoor-Zimmern werden. Ihr Fahrzeug parken Sie in der Garage und betreten diese besondere Immobilie trockenen Fußes direkt von der Garage aus. Bereits der Eintritt in das Haus ist einladend. Von der großzügigen Diele abgehend erreichen Sie alle Räumlichkeiten des Hauses. Linkerhand gleich der erste Terrassenzugang und der Treppenaufgang zum Dachgeschoss. Rechterhand der Technikraum und das Gäste-WC neben dem Hauseingang. Weiter durch das schöne Entrée gelangen Sie in die offenen Wohnbereiche wie Küche und Wohnzimmer, das Arbeitszimmer, das weitläufige Badezimmer mit Sauna, der Hauswirtschaftsraum, das Schlafzimmer und das Gästezimmer. Die geschmackvolle Einbauküche samt hochwertiger Ausstattung (Markengeräte Siemens, Miele, AEG) und viel Stauraum ist im Kaufpreis enthalten. Kocherlebnisse mit Familie und Freunden in gemüthlicher Atmosphäre sind hier sicher. Das Masterbad im Erdgeschoss bietet eine begehbare Dusche, ein separates WC, eine Doppelbadewanne, einen großen Doppelwaschtisch mit Spiegel und Lichtenanlage, ein WC und mehrere Fenster. Integriert im Masterbad befindet sich die Sauna. Im Hauswirtschaftsraum mit Terrassen-/Gartenzugang befindet sich der Waschmaschinenanschluss. Weiterhin verfügen Sie über ausreichend Lagermöglichkeiten für Vorräte in der belüfteten Speisekammer sowie Stauraum für Ihre Haushaltsutensilien im Technikraum. Das Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl verteilt sich offen auf die gesamte Ebene. Die Sprossenfenster der

Giebelseiten bieten einen herrlichen Ausblick in die Ferne und in den Garten. Aktuell wird das Dachgeschoss sowohl als Schlafbereich als auch als Fitnessraum genutzt. Bei Bedarf können Sie mit wenig Aufwand hier den Wohnraum noch um ca. 85 m<sup>2</sup> erweitern. Durch den Einzug von Trockenbauwänden und den Einbau von Dachflächenfenstern entstehen schnell weitere Schlafzimmer für Ihre Familie. Weitere Stellplätze sind vorhanden. Hundehalter werden sich freuen; denn das Grundstück ist ringsum abgegrenzt und eingezäunt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie Ihre Immobilienträume wahr werden und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Ausstattung und Details

Die ansprechende Grundrissgestaltung mit dem großzügigen Wohnbereich mit Holzofen, der zum Flur hin offenen Küche samt belüfteter Speisekammer, den vielen Terrassenausgängen, dem Badezimmer mit Sauna entspricht heutigen Wohnwünschen. Haus und Grundstück befinden sich in einem sehr guten und neuwertigen Gesamtzustand. Das Mauerwerk ist massiv und die Böden im Haus sind mit Parkett oder Fliesen versehen. Das ganze Erdgeschoss verfügt fast vollständig über Fußbodenheizung. Im umlaufenden Dachunterstand des Gebäudes sind Spotlights eingebaut, die abends das Anwesen edel anstrahlen.

Die Gehwege um das Haus, vor der Garage sowie der Weg zum Gartenhaus sind alle gepflastert. An den Fenstern wurden elektrische Rollläden installiert. Die Haustür ist wertig und einbruchssicher. Die schönen Sprossenfenster des Hauses, teilweise mit Oberlichtern, stellen ebenfalls einen Mehrwert der Immobilie dar.

Der liebevoll angelegte Traumgarten ist zu jeder Jahreszeit ein Blickfang. Im Mittelpunkt steht der reich tragende Apfelbaum mit dem schattigen Sitzplatz. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher wie Schneeball, Flieder und Magnolie zusammen mit Tulpen, Iris und Steinkraut. Besondere Akzente im Sommer setzen die Rosen und die verschiedenen Laubgehölze mit den unterschiedlichen Blattformen, umgeben von blühenden niedrig wachsenden Stauden wie Storchschnabel und Fetthenne, gefolgt von der prächtigen Laubfärbung im Herbst. Besonders beeindruckt der Essigbaum mit seinem orangefarbenen Laub im Herbst. Koniferen unterschiedlicher Arten erfreuen ganzjährig mit frischem Grün. Niedrig wachsende Bodendecker und verschiedene Kräuter schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.

Es erwartet Sie ein Paradies für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf ein angenehmes und sorgenfreies Wohnen legen. Die Gegebenheiten des Grundstücks bieten auch die Möglichkeit, z. B. einen attraktiven Outdoorpool einzurichten.

Hier die Details zusammengefasst:

- Ruhige, naturnahe Alleinlage - Infrastruktur am Ort und im nahen Feuchtwangen
- Ca. 1.808 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnraum-Ausbaureserve im Dachgeschoss – Anschlüsse bereits vorhanden
- Massivbauweise Porenbeton - regionale Handwerker
- Geringer Energieverbrauch - Endenergieverbrauch 42,40 kWh/m<sup>2</sup>a
- Hochwertige, geschmackvolle Gesamtausstattung
- Interessanter Grundriss - großzügiger Eingangsbereich
- Geteilte Sicherheitshaustür mit separatem Fenster, Rollläden und Alarm, RC2-Standard
- Alle Außentüren mit 3-fach-Verglasung, fünffacher Verriegelung und Rollläden

- Große Fensterfronten mit Blick in die Ferne und in die Natur
  - 3-fach-verglaste Sprossenfenster mit elektrischen Rollläden – alarmgesichert
  - Abschließbare Fenstergriffe
  - Fenster teils mit Oberlichtern – maßgefertigte Fliegengitter
  - Helle Holzdecken - teils mit LED-Deckenlichtspots und Lichtbändern (dimmbar)
  - Offenes Wohnzimmer mit Max Blank Holzofen 7,5 kw mit Naturspeichersteine und Koch-/Backfunktion
  - Frey Kamin doppelschalig – Raumluftunabhängig mit Wärmerückgewinnung
  - Fußbodenheizung in fast allen Räumen
  - Natursteininfrarot-Wandheizung Langwelle - jeder Raum separat regelbar
  - Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer
  - Moderne Einbauküche mit Markenelektrogeräten und belüfteter Speisekammer
  - Gäste-WC – alle WC's spülrandlos
  - Tageslicht-Badezimmer mit Doppelwanne, begehrter Dusche, großem Doppelwaschbecken und separatem WC
  - Integrierte Sauna mit zusätzlicher Belüftung
  - Hochwertige Sanitärausstattung: Villeroy & Boch, Hans Grohe, TOTO
  - Hauswirtschaftsraum/Waschküche – mit Terrassen-/Gartenzugang
  - Arbeitszimmer und kleines Gästezimmer/Hobbyzimmer
  - Glasfaseranschluss im Jahr 2024
  - Hochwertige Elektroinstallation – verschiedene Schaltkreise -7 FI-Schalter
  - LAN Kabel-Buchsen in fast jedem Raum
  - Smart-Home-Gebäudeautomatisierung mit Bewegungsmelder, Zutrittsmelder und Wandthermostate
  - Aktoren für Leuchten, Rollläden und Alarm
  - SAT-Anlage mit Multischalter für 8 Anschlüsse und Kabelverteiler
  - Schlafzimmer mit Ankleidenische
  - Schlafzimmer und Gästezimmer mit Stromabschaltung
  - Gartenausgänge vierseitig des Hauses
  - LED-Dachunterstandbeleuchtung ringsum – umfangreiche Gartenbeleuchtung
  - Sichtdachstuhl – Dach tragfähig für Installation PV-Anlage
  - Sehr gepflegte Außenanlage, grün eingewachsen – Pflasterwege rings um das Haus
  - Drainage unter Bodenplatte mit Revisionsschacht
  - Massives Gartenhaus (Ytong-Steine) mit isolierter Bodenplatte 2-fach verglasten Fenstern
  - Gartenküche mit Kalt-/Warmwasseranschluss
  - Sitzplatz mit Natursteinrondell – eigener Brunnen
  - Vielfältiger Obstbaumbestand – Beerensträucher – Blühsträucher, Kräuter, Stauden und Rosen
  - Gemüsegartenbeet – Hochbeete
  - Natursteinmauer mit Mülltonnenplatz
  - Grundstück ringsum eingezäunt – elektrisches Eingangstor
  - Garage mit elektrischem Rolltor und direktem Zugang zum Haus
  - Weitere Freistellplätze am Grundstück (z. B. für Wohnmobil, Anhänger etc.)
- Wir freuen uns, Ihnen die außergewöhnliche Immobilie mit dem traumhaften Grundstück

vorzustellen. Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der wir Sie erreichen können.

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

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



Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 42.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Objektnummer: 24208592 - 91599 Dentlein am Forst – Dentlein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)