

Dachsbach

# Großzügiges Einfamilienhaus in Dachsbach: Ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen

Objektnummer: 24333023



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

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

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333023	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	12.05.2034	Endenergieverbrauch	86.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Die Immobilie



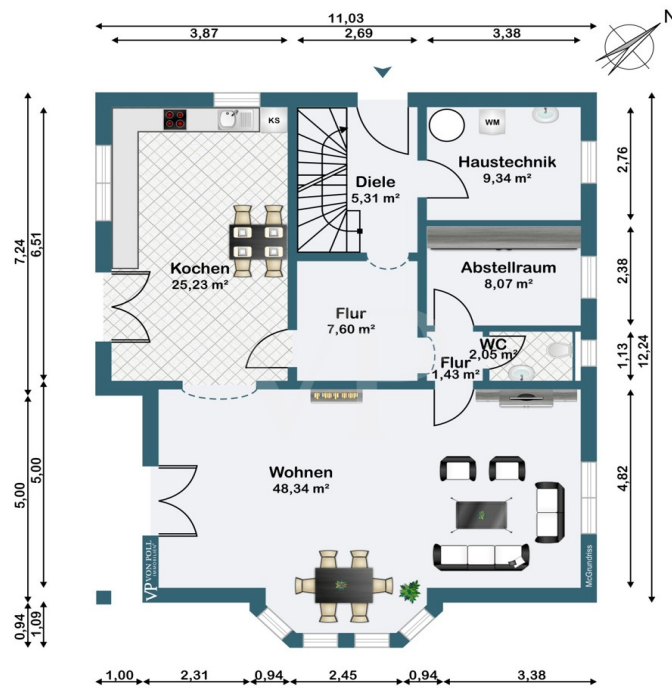
Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

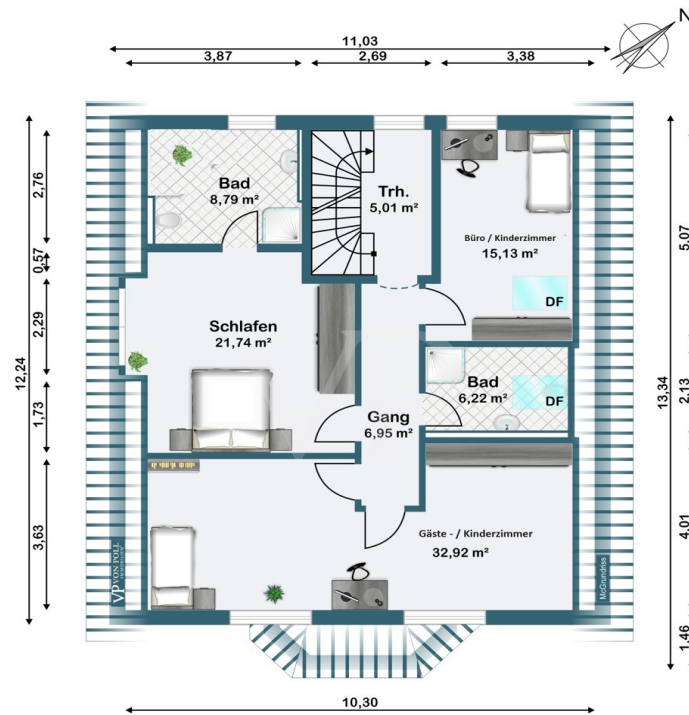
## Die Immobilie



Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Grundrisse





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: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem zauberhaften Einfamilienhaus in Dachsbach, erbaut im Jahr 2002. Auf einem großzügigen 722 m<sup>2</sup> Grundstück entfaltet sich eine Wohnfläche von 174 m<sup>2</sup>, die modernen Komfort mit ländlichem Charme vereint. Dieses Anwesen bietet die perfekte Kombination aus Gemütlichkeit und großzügigem Raumangebot und ist ideal für Familien, die ein einladendes Zuhause suchen. Innenbereich: Das Obergeschoss beeindruckt mit drei geräumigen Schlafzimmern, die mit viel Tageslicht durchflutet werden und einem modernen Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung. Ein zusätzliches Gästebad mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Einer dieser Räume, der derzeit als Gästezimmer genutzt wird, kann flexibel in zwei separate Kinderzimmer umgewandelt werden. Eines der Zimmer ist mit einem gemütlichen Teppichboden ausgelegt, der Komfort und Wärme vermittelt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit großen Fenstern, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten, ein großzügiger Essbereich und eine gut ausgestattete Küche. Der Fußbodenbelag im Erdgeschoss besteht aus robusten Fliesen, die sowohl pflegeleicht als auch modern sind. Zusätzlich bietet diese Ebene ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Das Haus ist massiv gebaut und verfügt über eine voll ausbaufähige Dachfläche, die zusätzlichen Raum für zukünftige Erweiterungen oder als zusätzlichen Stauraum bietet. Modernisierungen und Energieeffizienz: Die Beheizung erfolgt effizient über Elektro-Heizplatten. Eine leistungsstarke Solaranlage dient zur Erwärmung des Brauchwassers und trägt zur Senkung der Energiekosten bei, was ein umweltbewusstes Wohnen fördert. Sanierungen: Im Jahr 2021 wurden umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter eine Komplettsanierung des Eltern-Badezimmers, die Erneuerung der Fußböden im Elternschlafzimmer, die Neugestaltung des Bodenbelags im Gästezimmer/Kinderzimmer und die Modernisierung des Flurs im Obergeschoss. Die Küche wurde ebenfalls vollständig modernisiert und bietet nun modernste Ausstattung. Bereits im Jahr 2016 wurde der Bodenbelag im Wohnzimmer erneuert. Außenbereich: Der Außenbereich des Hauses lädt zum Entspannen und Genießen ein, mit einer einladenden Terrasse für gesellige Zusammenkünfte im Freien und einem großzügigen Garten, der viel Platz für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen bietet. Zudem verfügt das Anwesen über zwei Garagenstellplätze und einem weiteren Stellplatz im Freien, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Ihr neues Zuhause erwartet Sie: Dieses einzigartige Einfamilienhaus in Dachsbach vereint modernen Komfort mit ländlichem Charme und bietet die perfekte Kombination für Familien, die eine ruhige und gemütliche Lebensweise suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen.

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- Zwei Stockwerke mit modernem Komfort
- Flexibler Gästeraum für ggf. zwei Kinderzimmer
- Helles Wohnzimmer und großzügiger Essbereich
- Zwei moderne Badezimmer und ein Gäste-WC
- Vollunterkellert mit Stauraum und Hobbybereich
- Effiziente Elektro-Heizplatten und Solaranlage
- Gemütliche Terrasse und großzügiger Garten
- Zwei Garagenstellplätze und ein Stellplatz
- Moderne Küche
- Voll ausgebauter Obergeschoss
- Ideale Lage für Familien

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Alles zum Standort

Dachsbach liegt malerisch in der Metropolregion Nürnberg, eingebettet in die idyllische Landschaft des Aischgrundes. Der Markt erstreckt sich über eine Fläche von 24,7 Quadratkilometern und bietet seinen etwa 1.500 Einwohnern eine beschauliche Heimat. Trotz seiner überschaubaren Größe verfügt Dachsbach über eine solide Infrastruktur, die alle wesentlichen Grundversorgungsarten abdeckt. Dazu zählen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen, eine Grundschule sowie ausreichend Kindergartenplätze. Besonders geprägt wird das Gemeindeleben durch die evangelische Kirche, die als zentraler Treffpunkt dient und das kulturelle und soziale Miteinander fördert. Die verkehrsgünstige Lage von Dachsbach ist ein weiteres Plus: Die Gemeinde wird von der B470 durchquert und ist schnell über die B8 zu erreichen, was eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Insbesondere die Nähe zu Neustadt an der Aisch und Höchstadt an der Aisch bietet Bewohnern zahlreiche Vorteile, darunter Zugang zu weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung und einem breiten kulturellen Angebot. Die Nähe zu den Metropolen Nürnberg, Fürth, Erlangen und Ansbach ermöglicht den Bewohnern von Dachsbach zusätzlich ein breites Spektrum an kulturellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Die umliegenden Universitäten und Fachhochschulen ziehen jedes Jahr Tausende von Absolventen an und bieten eine solide Grundlage für den Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Dachsbach präsentiert sich somit nicht nur als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität, sondern auch als vielversprechender Standort für Investoren, die von der Nähe zu innovativen Bildungseinrichtungen und einer stabilen Wirtschaftsstruktur profitieren möchten. Hier verbindet sich moderne Infrastruktur mit fränkischer Gemütlichkeit – ein perfekter Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Objektnummer: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24333023 - 91462 Dachsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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