Deutsche Immobilien Württemberg



Wohnhaus/Atelier/...für kreative Freiberufler und Familien

61223BRAF	2015	174 m²	580 m²	5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Sie sind eine große Familie mit dem Wunsch nach mehr Lebensraum? Sie möchten Ihre kreative Tätigkeit und Ihre individuellen Wohnansprüche in einer flexiblen Immobilie optimieren, oder suchen helle und freundliche Gewerberäume? Ihnen ist es wichtig, Ihre eigene Handschrift im Endausbau einzubringen? Dann sind Sie hier richtig!
Geplant wurde die Immobilie 2014/2015 als Erneuerung des Obergeschosses und Dachgeschosses in einem bestehenden Zweifamilienhaus. Noch während der Planung fiel der Entschluss, das gesamte Gebäude vollständig abzureisen und neu aufzubauen. Der neue Teilkeller wurde mit wasserundurchlässigem Beton ausgeführt. Das Erdgeschoss ist massiv mit Porenziegeln gemauert und mit Vollwärmeschutz versehen. Ober und Dachgeschoss wurden in Holzbauweise mit 16 cm Dämmung errichtet. Die Decken über EG und OG sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Das Dach ist mit hochwertigen Ton-Ziegeln gedeckt. Die Lage in einem Mischgebiet lässt sowohl wohnwirtschaftliche wie auch gewerbliche Nutzung zu.

Aktuell ist die Immobilie von außen fertiggestellt. Erd- und Obergeschoss sind im “Loftstil“ weitgehend ausgebaut und lassen Ihnen großen Spielraum. Ob “normale“ Raumaufteilung, Loft-Charakter, Wohnen und/oder Arbeiten: Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Zusätzliche Reserve bietet das Dachgeschoss mit über 80 m² Nutzfläche. Dieses ist zur Zeit über eine Einschubtreppe erreichbar. Mit einer Erweiterung des Treppenhauses, wie im Plan vorgesehen, können Sie den Nutzwert des Dachgeschosses deutlich erhöhen.
Das Erdgeschoss verfügt über einen fertigen Industrieboden und Anschlüsse für Heizkörper, Strom, Küche und Bad/WC. Im Obergeschoss ist der Grundboden, sowie die zentralen Anschlüsse vorhanden. Die Verteilung kann je nach Bedarf, z.B. im Bodenaufbau und in den Zwischenwänden erfolgen. Die Treppe EG/OG ist in Edelstahl (Konstruktion und Geländer) ausgeführt. Der Belag ist noch nicht aufgebracht.
Die Wohn-/Nutzfläche beträgt bei der Aufteilung nach den beiliegenden Grundrissen ca. 82,23 m² im Erd-, ca. 91,58 m² im Ober- und ca. 88,75 m² im Dachgeschoss (jeweils ohne Balkon/Terrasse).
Eine übergroße Garage mit Starkstrom-Anschluss, Lagerraum im Dachgeschoss und anschließendem Abstellraum ergänzen das großzügige Raumangebot.

Das Grundstück ist 580m² groß und aktuell vollständig gepflastert. Bei gewerblicher Nutzung können Sie eine Vielzahl von Stellplätzen nutzen. Mit einem Teilrückbau im Norden zum Grünen („nicht kultivierte Fläche“) können Sie hier einen naturnahen Rückzugsort gestalten.

Flächen

Wohnfläche	**173,81 m²**
Grundstücksfläche	**580 m²**
Nutzfläche	**88,75 m²**
Zimmer insgesamt	**5**
Etagen	**3**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2015**
Keller	**voll unterkellert**

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik 2016)
- Vollwärmeschutz
- Kunststoff-Isolierglasfenster 2-fach verglast
- hochwertige Ton-Dachziegel
- Industrieboden im Erdgeschoss
- Edelstahl-Treppe EG-OG (Belag provisorisch)
- Starkstrom-Anschlüsse Keller und Garage
- übergroße Garage mit Starkstrom-Anschluss

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Badausstattung	**Fenster**

✓ Dachboden

Lage & Infrastruktur

In zentraler und ruhiger Dorf-Lage im idyllischen Großohrenbronn. Mit knapp 900 Einwohnern ist es die einwohnerstärkste Teilgemeinde des Marktes Dentlein am Forst. Neben der landschaftlich sehr schönen Lage im Einzugsbereich der Touristik-Schwerpunkte Hesselberg, Fränkisches Seenland, Schlosspark Dennenlohe,... liegt es auch verkehrsgünstig zwischen Feuchtwangen, Dinkelsbühl (je ca. 15 Minuten) und Ansbach (ca. 25 Minuten). Über die A6 und die A7 sind die Metropolregionen Nürnberg, Würzburg, Heilbronn und Ulm erreichbar. Die vor einigen Jahren still gelegten Bahnanschlüsse Dinkelsbühl und Feuchtwangen sollen reaktiviert werden und voraussichtlich ab 2030 wieder eine Verbindung nach Nürnberg und München schaffen.
Großohrenbronn bietet neben einem aktiven Vereinsleben im Ort eine Metzgerei und einen Kindergarten. Grundschule, Ärzte, Apotheke und ein kleines Lebensmittelgeschäft sind in Dentlein am Forst, ebenso wie die Bäckerei in Burk, in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen, sowie alle Einkaufsmöglichkeiten bieten Dinkelsbühl und Feuchtwangen.

Preise

Kaufpreis	**315.000 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**04.05.2031**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Endenergiebedarf	**77,60 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr (Energieausweis)	**2014**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**05.05.2021**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen















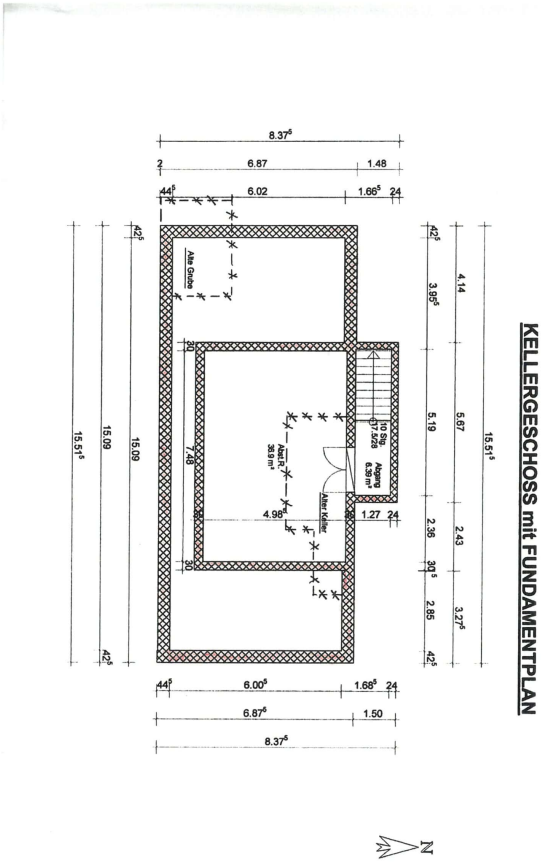


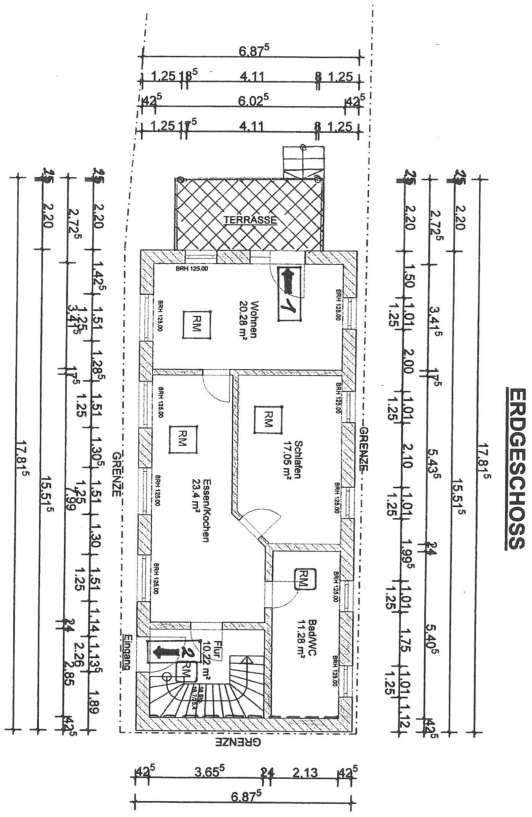


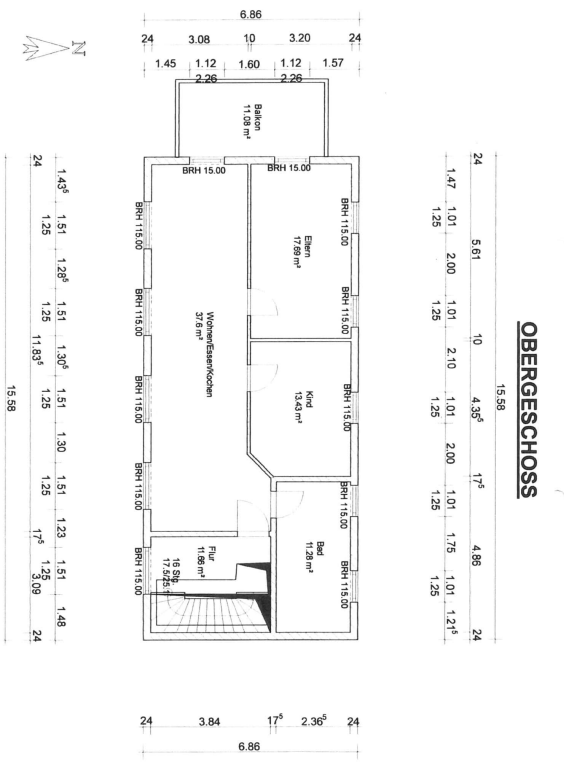


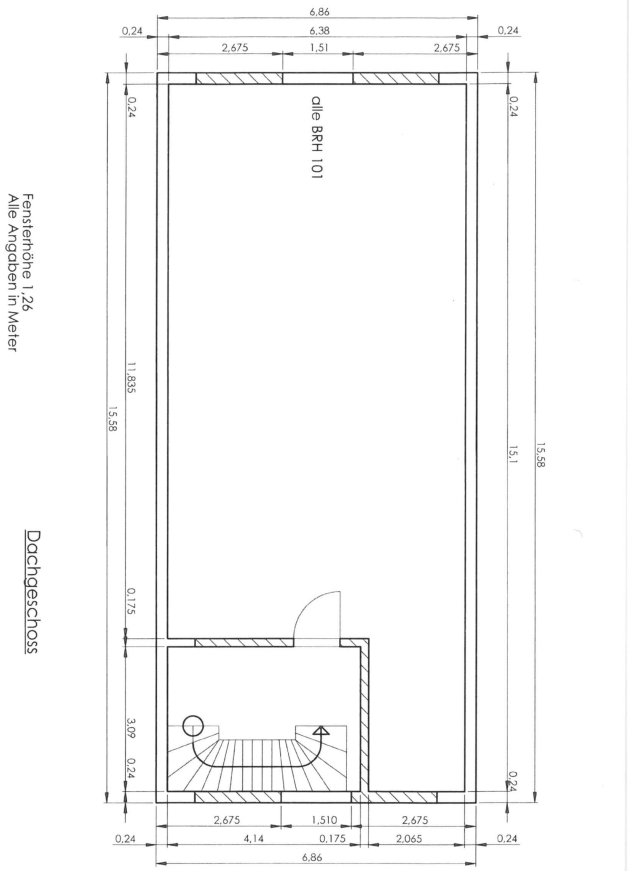


Grundrisse


KELLERGESCHOSS mit FUNDAMENTPLAN
Alte Grube
Alter Keller
Abgang
6.87
1.48
6.02
1.66
6.00
1.68
1.50
8.37
15.51
15.09
4.14
5.67
5.19
2.43
2.85
3.27
N


ERDGESCHOSS
TERRASSE
Wohnen
20.28 m²
Schlafen
17.05 m²
Essen/Kochen
23.4 m²
Bad/WC
11.28 m²
Flur
10.22 m²
RM
Eingang
GRENZE
6.87
4.11
1.25
6.02
3.65
2.13
15.51
17.81


OBERGESCHOSS
6.86
24
3.08
10
3.20
1.45
1.12
1.60
1.57
2.26
Balkon
11.08 m²
BRH 15.00
Eltern
17.69 m²
Wohnen/Essen/Kochen
37.0 m²
Kind
13.40 m²
Flur
11.66 m²
Bad
11.28 m²
15.58
3.84
6.86


Fensterhöhe 1,26
Alle Angaben in Meter
Dachgeschoss
6,86
6,38
0,24
2,675
1,51
alle BRH 101
11,835
15,58
0,175
3,09
1,510
4,14
2,065

Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**