



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

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
₀₄ 61223BRAf

Objektnr.

 2015

Baujahr

 174 m²

Wohnfläche

 580 m²

Grundstücksfläche

 5

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

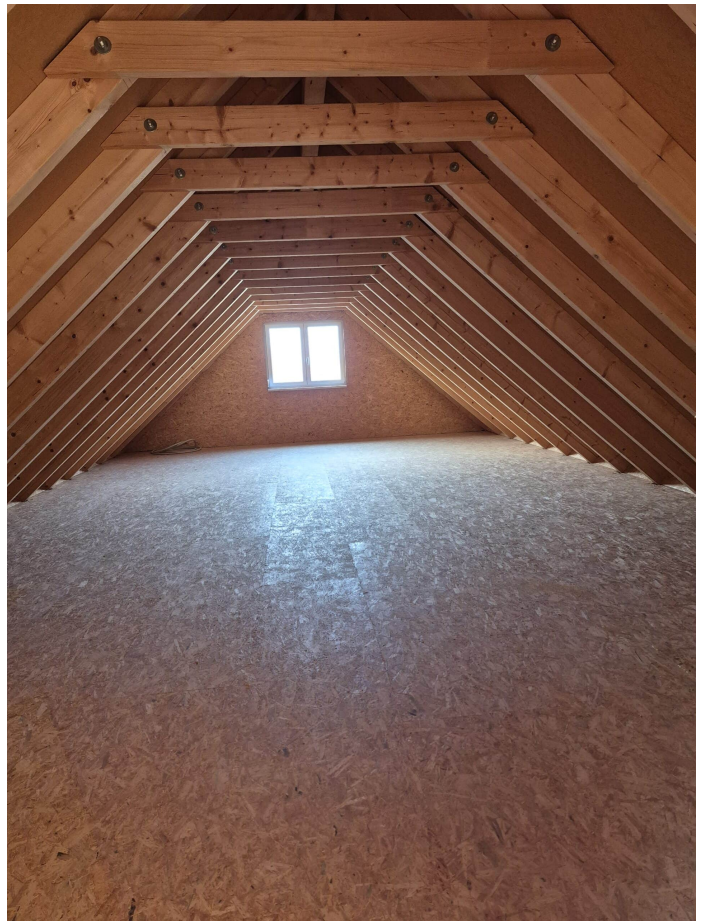
Kaufpreis	348.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

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

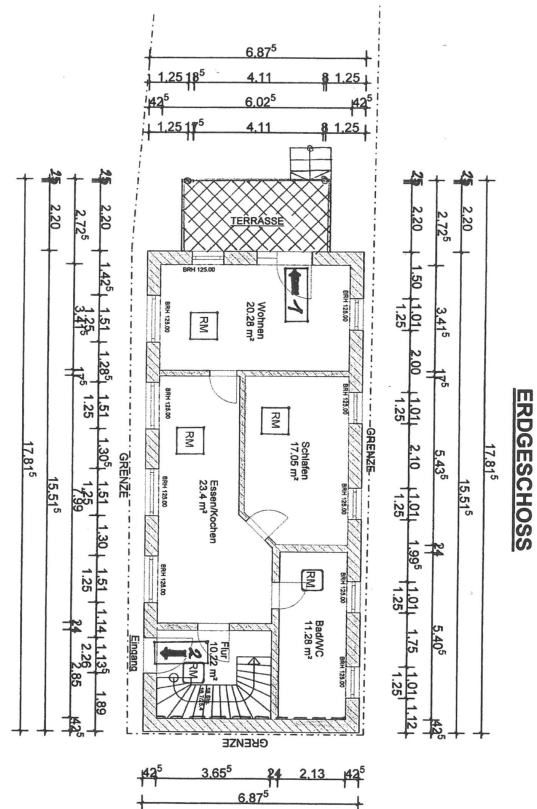
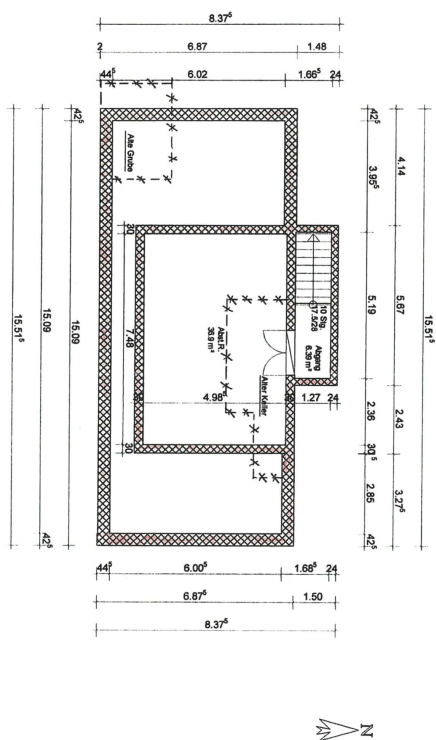
Impressionen





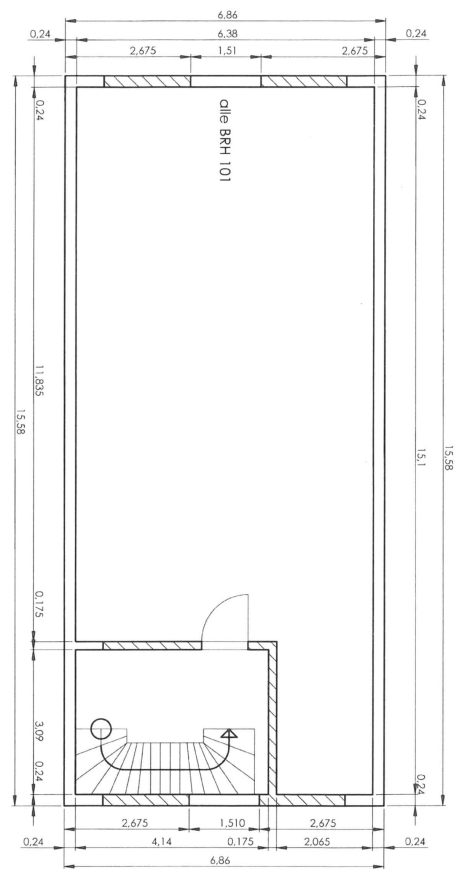








Dachgeschoss



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**