



## 91746 Weidenbach

# Charmante Hofstelle: Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nebengebäuden und großzügiger Scheune



**399.900 €**

Kaufpreis

**243 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2591 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.591 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1935
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1935
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Insgesamt bieten Ihnen die Liegenschaft samt den Häusern weitere Ausstattungsmerkmale wie folgt:

- geräumige Aufteilung im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss (Dachboden im großen Haus kann ausgebaut werden)
- großes Haus mit kleinem Keller
- Scheune mit viel Lager- und Staufläche sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge oder Gerätschaften
- Fenster aus Kunststoff und Holz, jeweils mit Isolierscheibenverglasung
- alle Fenster mit Rollläden
- Bodenbeläge bestehend aus Holzboden und Fliesen
- Einbauküchen
- Pelletsheizung, Sacksilo 3,6 Tonnen mit Einblasautomatik
- Brauchwassersolaranlage mit 6 m<sup>2</sup> Kollektorfläche

Hinweis zum Energieausweis:

Der hohe Endenergiebedarf kommt deshalb zustande, da nur im Bereich des kleinen Hauses die Zwischensparrendämmung vorhanden ist und der Pelletsverbrauch für beide Wohnungen höher angenommen wurde. Insgesamt finden Sie eine gut erhaltene Substanz an beiden Häusern samt Nebengebäuden vor. Im Bereich der Energetik ist Optimierungspotential vorhanden.

Eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche mit ca. 13.464 m<sup>2</sup>, schräg gegenüberliegend, als Streuobstwiese und mit kleinem Garten, bebaut mit einer Maschinenhalle aus dem Jahr 1967 wird mit verkauft, ist im Kaufpreis aber noch nicht enthalten und wird mit zuzüglich 50.000 € angeboten.



## Beschreibung

Die angebotene Liegenschaft besteht aus einem großen Wohnhaus und einem kleinen angebauten Einfamilienhaus und kann Ihr neuer Lebensmittelpunkt werden. Die beiden Häuser werden jeweils als Wohnungen gesehen und befinden sich in einem relativ gut bewohnbaren Zustand.

Im Jahre 1923 wurde die große Wohnung ursprünglich als Einfamilienhaus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise errichtet. Etwa um 1950 wurde die kleine Wohnung als Anbau mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ebenfalls massiv, erbaut. 1994 wurde das große Wohnhaus saniert und 1999 das Dach beim kleineren Wohnhaus komplett erneuert. Die Dämmung wurde dahingehend auch verbessert.

In beiden Häusern wurden die Fenster komplett getauscht. Kunststofffenster 2019 / 2020 in der großen Wohnung und 1994 Holzfenster im Anbau bzw. in der kleinen Wohnung.

Darüber hinaus wurde 2014 die Zentralheizung erneuert. Die Versorgung der beiden Häuser erfolgt über eine Pelletsheizung, das Warmwasser liefert eine Brauchwassersolaranlage.

Derzeit ist die große Wohnung an eine Familie vermietet. Die Jahreskaltmieteinnahmen belaufen sich auf ca. 9.000 €. Die kleine Wohnung wird aktuell vom Verkäufer selbst genutzt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.04.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1935  
Endenergiebedarf beträgt 455 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holzpellets.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Das Anwesen befindet sich in der beschaulichen Ortschaft Nehdorf, zugehörig zu Weidenbach. Ein Markt im Landkreis Ansbach, mit Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf, der zur Metropolregion Nürnberg. Weidenbach zählt und sich 10 km südlich der Autobahn A6 direkt an der Bundesstraße 13 am "Tor zum Fränkischen Seenland" befindet.  
Die Ortsteile der Gemeinde sind Esbach, Irrebach, Kolmschneidbach, Leidendorf, Nehdorf, Triesdorf und Weierschneidbach. Weidenbach behaust 3175 Einwohner. In Weidenbach hat der Ev.-Luth Kindergarten Haus des Kindes „Polarstern“ seine Tagesstätte.

An Bildungsmöglichkeiten mangelt es in der Gemeinde nicht. Angefangen mit der Marktgrafenschule Weidenbach, welche eine Grund- und Hauptschule ist. Im Gemeindeteil Triesdorf befindet sich das Landwirtschaftliche Bildungszentrum Triesdorf. Die Staatliche Fachakademie für Landwirtschaft, staatliche Technikerschule für Agrarwirtschaft und die staatliche Höhere Landbauschule sind dort auch auffindbar. Genauso wie die Staatliche Fachoberschule/Berufsoberschule für Landwirtschaft und Staatliche Berufsschule Ansbach die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf und sind dort auch vertreten. Zudem befindet sich der Bahnhof mit der Anbindung Treuchtlingen-Würzburg in Triesdorf.



Weidenbach besitzt seit 15 Jahren eine Gemeindebücherei. Ein Mehrgenerationenhaus ist in Weidenbach zu finden, welches ein aktiver Begegnungsort für alle Generationen ist. Das Pflegeheim Haus der Pflege St. Katharina ist in Weidenbach vertreten.

In Weidenbach sind viele Baudenkmäler zum Besichtigen, wie das Weiße Schloss, die markgräfliche Hofkirche, das Alte Reithaus und die schmucke Villa Sandrina. Der Barockgarten, der Weidenpark und die Platanenalleen Richtung Ansbach und Merkendorf sind ideale Orte, um seine Freizeit zu verbringen. In der Gemeinde befindet sich auch der einzige Biberlehrpfad in ganz Deutschland.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 455.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

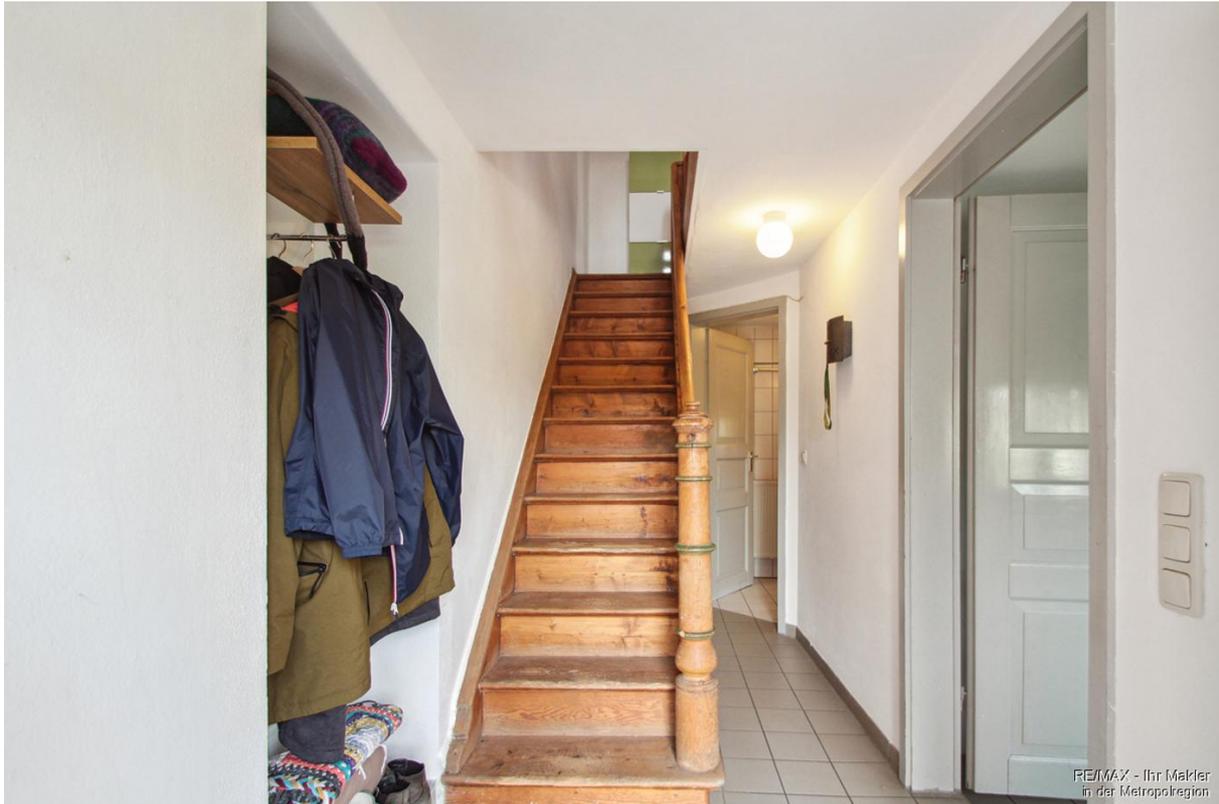
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSÄUßERUNG. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















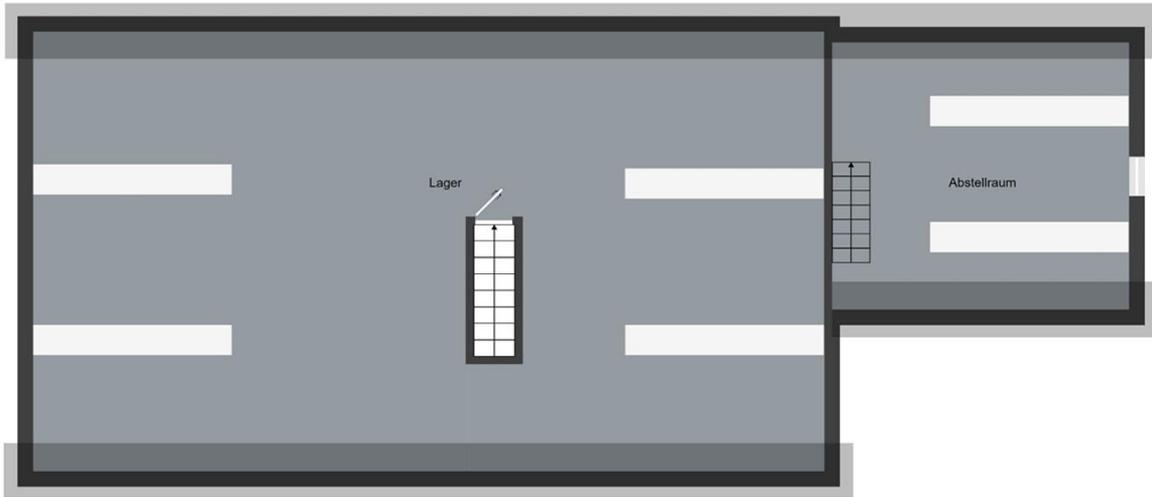
Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Dachgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion