



## 91599 Dentlein am Forst

Herrliches und großes Grundstück mit Bestand zum Sanieren oder Abreisen



**139.900 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**681 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	681 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1954
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen.

Das stark sanierungsbedürftige Einfamilienhaus ist wie folgt ausgestattet:

- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden EG (Baujahr 2005)
- Holzfenster doppelverglast mit Rollläden im DG (aus dem Baujahr 1954)
- neue Dachindeckung und Querlattung 2010
- beheizt mit Öleinzelnöfen
- Innentüren aus Holz
- Bodenbeläge bestehend aus Holzdielenboden, Fliesen und PVC
- Decke zwischen Keller- und Erdgeschoss als Betondecke und zwischen Erd- und Dachgeschoss als gefüllte Holzbalkendecke
- 1 Bad mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC im EG
- WC mit Fenster und Handwaschbecken im DG
- elektrischer Durchlauferhitzer im Bad und kleiner Warmwasserboiler in der Küche
- Holztreppe zwischen Erd- und Dachgeschoss; Betontreppe zwischen Keller- und Erdgeschoss
- Garage und ein großer Schuppen als Werkstatt

Bei Bedarf können wir Ihnen für diese Immobilie einen umfassenden Sanierungsvorschlag mit Modernisierungs- und Finanzierungskonzept ausarbeiten. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, dass wir für Sie einen von uns genannten Bauträger in der Region mit der schlüsselfertigen Modernisierung zum Festpreis beauftragen. Sprechen Sie uns einfach an!



## Beschreibung

Das angebotene voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde im Jahre 1954 in massiver Bauweise auf einem schönen, großen und ebenerdigen Grundstück errichtet.

Mit insgesamt mit 5 Zimmern, Küche, Bad und einem separaten WC ist das Haus gut aufgeteilt und bringt entsprechendes Potential im Bereich von Renovierung sowie Modernisierung mit sich. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Flur, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer und dem Badezimmer. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und teilt sich auf in Flur, 3 Zimmer und einem WC- mit Handwaschbecken. Von hier aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon über dem Eingangsbereich. Das Haus wird beheizt über Öl-Einzelöfen.

Das Grundstück liegt herrlich in einer gewachsenen Wohngegend und bietet genug Grünfläche zum Relaxen. Für Ihr KFZ nutzen Sie die vorhandene Garage. An dieser schließt eine kleine Werkstatt an.

Sie entscheiden zwischen komplett Sanierung oder Abriss des Bestandes.  
Nach Abriss bietet sich ein schönes großes Grundstück, ideal für den Neubau eines Einfamilienhauses.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.03.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1954  
Endenergiebedarf beträgt 462 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Wesentlicher Energieträger für Warmwasser ist Strom-Mix.  
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 Objekt liegt im Westen der kleinen Ortschaft Dentlein am Forst in einem ruhigen Wohngebiet, welches nahezu vollständig von einem großen Waldgebiet umgeben ist. Die Stadt Feuchtwangen liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist mit dem PKW in nur wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Eine Bushaltestelle ist unmittelbarer Nähe vorhanden, wovon ein Bus beispielsweise in den nächsten Ort Feuchtwangen fährt. Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf - ob Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Gaststätten und Restaurants, Sportvereine oder Kindergärten und Schulen - sind jeweils im Nachbarort Feuchtwangen zu finden oder teils auch im Ort selbst.

Das Wohnviertel ist von einem großen Waldstück umgeben, wobei aber die ganze Ortschaft ziemlich im ländlichen Gebiet liegt, was die Lage sehr naturnah und ruhig macht, und außerdem zu vielen sportlichen Aktivitäten sowie Freizeitmöglichkeiten einlädt.

In Feuchtwangen liegt die nächste Bundesstraße und nicht weit dahinter befindet sich der Autobahnanschluss A7.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 462.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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



Dachgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

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

## 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. 0162 / 66 16 539**

**RE/MAX Immobilien**  
Ihr Makler in der Metropolregion  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion