

# Exposé

## Einfamilienhaus in Absberg

### Seeblick - Einfamilienhaus in Absberg am Brombachsee



Objekt-Nr. OM-450528

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

91720 Absberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis ist Verhandlungsbasis.

Verkauft wird ein vollständig saniertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit gehobener Ausstattung und einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Sanierungsarbeiten fanden in den Jahren 2024-2026 statt und umfassten unter anderem folgende Bereiche:

- Einbau einer hocheffizienten Flüssiggas-Therme mit Fußbodenheizung (Steuerung auch über das Handy möglich)
- Errichtung eines Photovoltaik-Carports mit einer Leistung von 4 kWp
- Kompletterneuerung der Dacheindeckung inkl. Dachdämmung
- Sanierung der Fassade (WDVS)
- Einbau neuer und energiesparender Kunststofffenster
- Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der gesamten Elektrik
- Vollständige Erneuerung beider Bäder (u.a. Einbau bodengleicher Dusche)
- Alle Wände in modernem Filzputz ausgeführt
- Strapazierfähiger Vinylboden in Holzoptik eingebaut
- Einbau neuer Innentüren

Die reine Wohnfläche des Hauses beträgt insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen noch zwei großzügige und beheizte Kellerräume mit insgesamt ca. 32 m<sup>2</sup>.

In das Erdgeschoss des Hauses gelangen Sie über eine einladende Treppe mit 12 Stufen.

Vom Eingangsbereich geht ein modernes Bad/Gäste-WC ab. Weiter durch den Flur folgt der Eingang in das großzügige Gäste- bzw. Arbeitszimmer und in die Wohnküche.

Der Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch seine Großzügigkeit und Gemütlichkeit aus. Das Wohnzimmer geht direkt von der Wohnküche ab.

Über den Flur gelangt man in den Keller (abgetrennt durch eine Tür) und über die liebevoll renovierte Holztreppe in das 1. Obergeschoss.

Dort befinden sich das Schlafzimmer mit Seeblick, das großzügige Kinderzimmer und das zweite moderne Badezimmer mit Badewanne.

## Ausstattung

- Hocheffiziente Gasbrennwertheizung mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung betrieben mittels Flüssiggas/LNG (erdbedeckter Tank im Garten)
- Photovoltaik-Carport mit einer Leistung von 4 kWp
- Dacheindeckung inkl. Dachdämmung
- Sanierung und Dämmung der Fassade
- Einbau energiesparender Kunststofffenster
- Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der gesamten Elektrik

- Vollständige Erneuerung beider Bäder (u.a. Einbau bodengleicher Dusche)
- Alle Wände in hochwertigem Filzputz
- Strapazierfähiger Vinylboden in Holzoptik
- Einbauküche in moderner schwarzmatter Optik
- LAN-Dosen in allen Wohnräumen (Datenanschluss)
- Zwei geräumige Kellerräume mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Zugang von außen
- Überdachte Terrasse
- Spitzboden als zusätzliche Lagerfläche

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gern erhalten Sie auf Anfrage ein Exposé mit umfangreichen Fotos und der vollständigen Adresse.

Anfragen werden nur beantwortet, bei Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse und aller Kontaktdaten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Absberg im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Fränkischen Seenlands. Der staatlich anerkannte Erholungsort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, hohe Lebensqualität sowie eine hervorragende Kombination aus Ruhe, Freizeitwert und guter Erreichbarkeit.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Großen Brombachsee, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete der Region. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Badestrände, Wassersportmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Ferienimmobilien besonders attraktiv.

Trotz der idyllischen Lage ist Absberg gut angebunden: Die Städte Gunzenhausen (ca. 10 Minuten) und Weißenburg i. Bay. (ca. 20 Minuten) bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B466 und B13 sowie die Anbindung an die Autobahn A6 sind auch Nürnberg und Ansbach bequem erreichbar.

Absberg verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur – eine gefragte Lage sowohl für Familien, Ruhesuchende als auch Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer Obergeschoss



Treppe

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Küche

# Exposé - Galerie

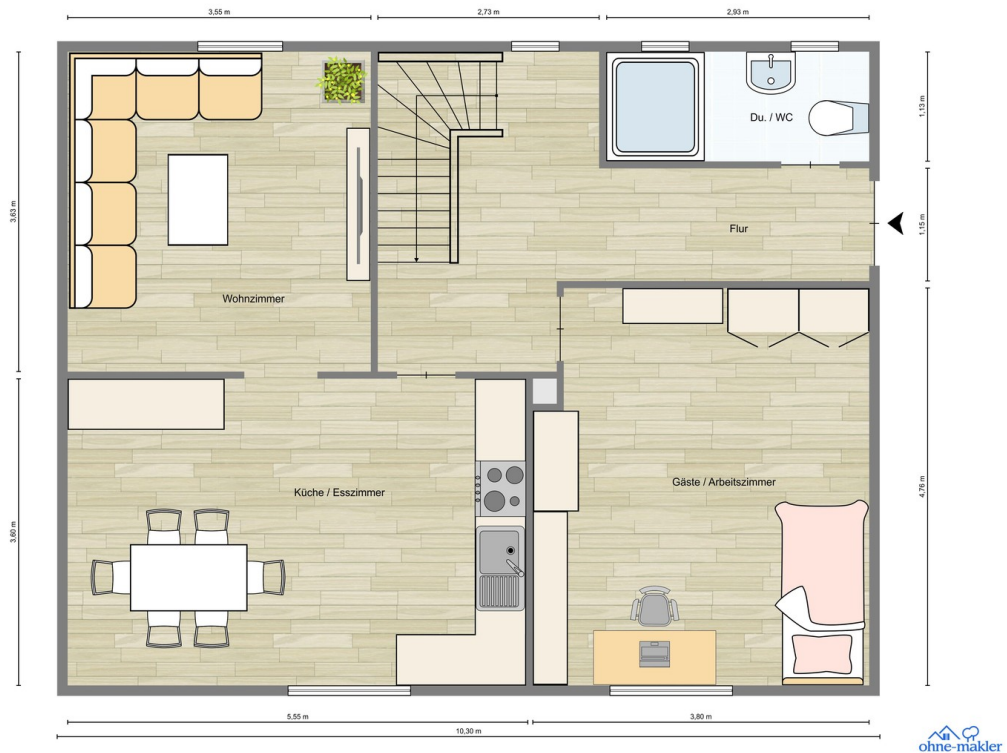


Gäste-WC

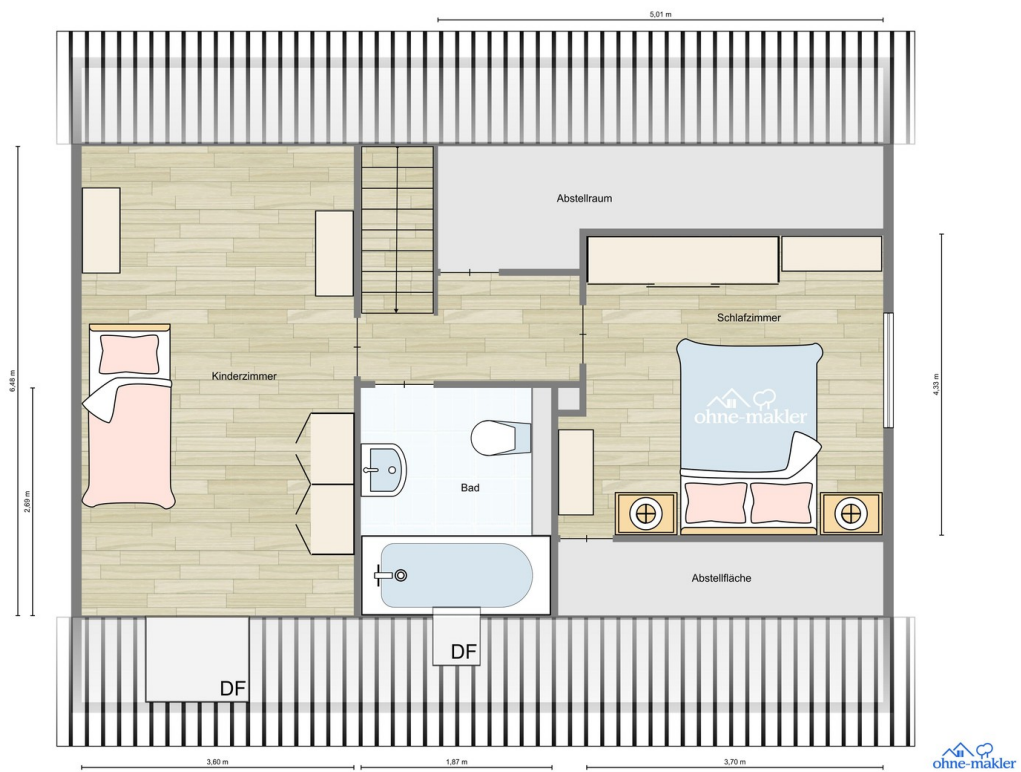


Willkommen zuhause!

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller