



## 91601 Dombühl

# Nachhaltige Etagenwohnung (QNG) in Neubau zum Verkauf! WE16+17



**485.600 €**

Kaufpreis

**126,12 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**126,12 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

[suffa@immobilien-anitasuffa.de](mailto:suffa@immobilien-anitasuffa.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,12 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	126,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m <sup>2</sup>

## Zustand

Baujahr	2025
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

## Preise & Kosten

Kaufpreis	485.600 €
provisionspflichtig	×

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.10.2023
gültig bis	19.10.2033
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19,6
Primär-Energieträger	Strom



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



## Beschreibung

Das neu entstehende Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einer einmalig idyllischen Umgebung. Diese harmonische Kulisse bietet den perfekten Rahmen für ein hochwertiges und nachhaltiges Wohnkonzept.

Das Mehrfamilienhaus setzt auf Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit als zentrale Prinzipien. Die Bauweise erfolgt massiv mit Kalksandstein und einem Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle, wodurch der KfW 40 Standard erreicht wird. Diese Maßnahmen gewährleisten nicht nur eine hohe Energieeffizienz, sondern auch eine nachhaltige und ökologisch verantwortungsvolle Bauweise.

Die Beheizung des Mehrfamilienhauses erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Lösung für die Heizung der Räumlichkeiten darstellt. Damit wird nicht nur der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck minimiert, sondern auch eine konstante und behagliche Wärme im gesamten Gebäude gewährleistet.

Im zweiten Obergeschoss gelegen und bequem per Aufzug erreichbar, erwartet Sie eine großzügige Wohnfläche von rund 126 m<sup>2</sup>. Nach dem Eintreten empfängt Sie ein freundlicher Flur, der den Weg in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche ebnet – ein Ort zum Genießen, Entspannen und Zusammensein. Der angrenzende Balkon lädt mit seiner Größe zum Verweilen ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim gemütlichen Abend mit Freunden. Drei weitere liebevoll gestaltete Zimmer bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten: als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein innenliegendes Badezimmer rundet dieses charmante Wohnangebot ab und macht es zu einem Ort, an dem Sie sich rundum zuhause fühlen können.

In unmittelbarer Nähe zu der Immobilie stehen alle erforderlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Apotheken, verschiedene Restaurants sowie alle anderen wichtigen Anlaufstellen sind in unmittelbarer Nähe.

In den wärmeren Monaten lädt das nahegelegene Freibad zu erfrischenden Badespaß und Entspannung ein. Der kleine Hausladen in der Nähe ermöglicht es Ihnen, Last-Minute-Besorgungen bequem zu erledigen.

Für Freizeitaktivitäten stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. In der Umgebung findet sich ein Spielplatz sowie der örtliche Fußballverein. Im nicht weit entfernten Industriegebiet in Wörnitz finden Sie zahlreiche Supermärkte, eine Tankstelle sowie eine weitere Vielzahl von Geschäften.

Darüber hinaus bietet die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A7 eine bequeme Erreichbarkeit für weitere Freizeitaktivitäten und Unternehmungen. Dies ermöglicht es den Bewohnern, schnell und unkompliziert zu verschiedenen Zielen und Attraktionen in der Umgebung zu gelangen und ihre Freizeit vielfältig zu gestalten.

\*\*\*Die Bauarbeiten an dem attraktiven Neubauprojekt haben bereits begonnen und schreiten zügig voran (Stand: 09.09.2025). Die Bezugsfertigkeit ist für das Jahr 2026 geplant.\*\*\*

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dombühl, einer Gemeinde mit hervorragender Verkehrsanbindung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Autobahn A6, die eine zentrale Ost-West-Verbindung darstellt, sowie zur Autobahn A7, die eine schnelle Nord-Süd-Verbindung ermöglicht. Diese beiden Hauptverkehrsachsen gewährleisten eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional. Zusätzlich sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen für eine gute Anbindung an



umliegende Städte und Gemeinden.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Dombühl, der direkt gegenüber liegt. Hier bestehen direkte Zugverbindungen nach Ansbach und Nürnberg, wodurch Pendler und Reisende flexibel und bequem größere Städte erreichen können. Zudem erweitert die Verlängerung der S-Bahn-Linie S4 bis Crailsheim das öffentliche Verkehrsangebot und verbessert die Erreichbarkeit innerhalb der Region.

Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung bietet Dombühl eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

#### Entfernungen

Ansbach - ca. 15 km  
Crailsheim - ca. 20 km  
Fürth - ca. 60 km  
Heilbronn - ca. 70 km  
Würzburg - ca. 75 km  
Nürnberg - ca. 80 km









