

Ansbach

# Familienzuhaus mit ELW und Fernblick! Ein Ort zum Wohlfühlen

Objektnummer: 25208806



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 751 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208806
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	163.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



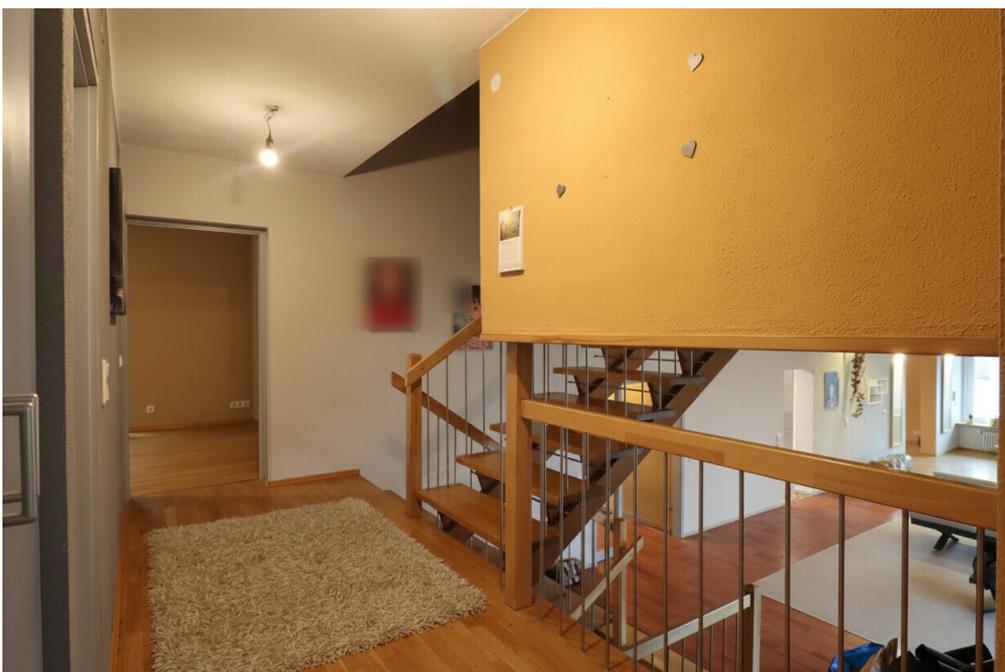
Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



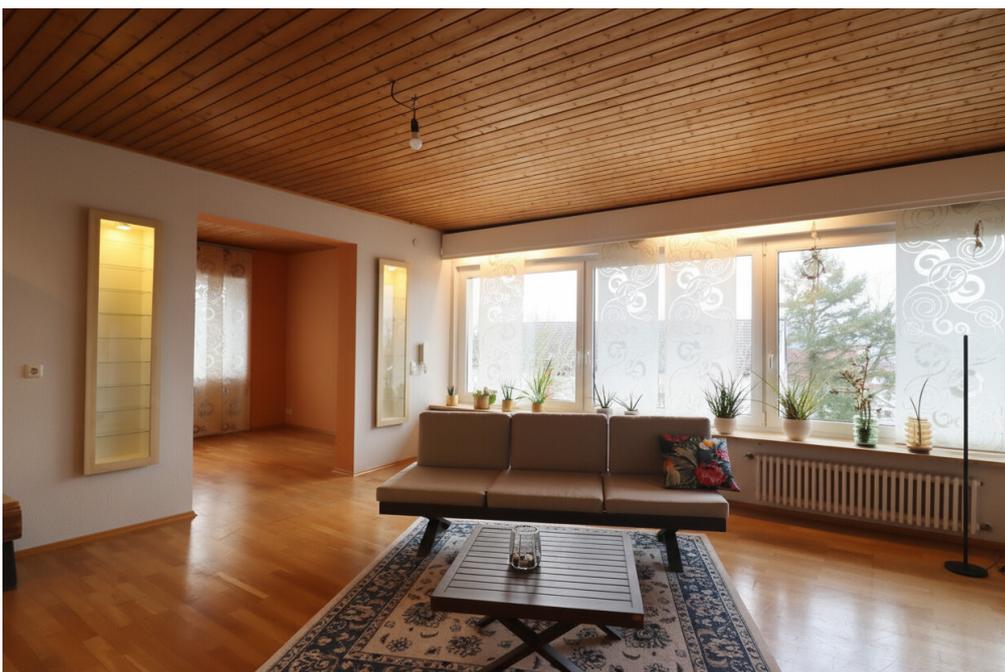
Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie

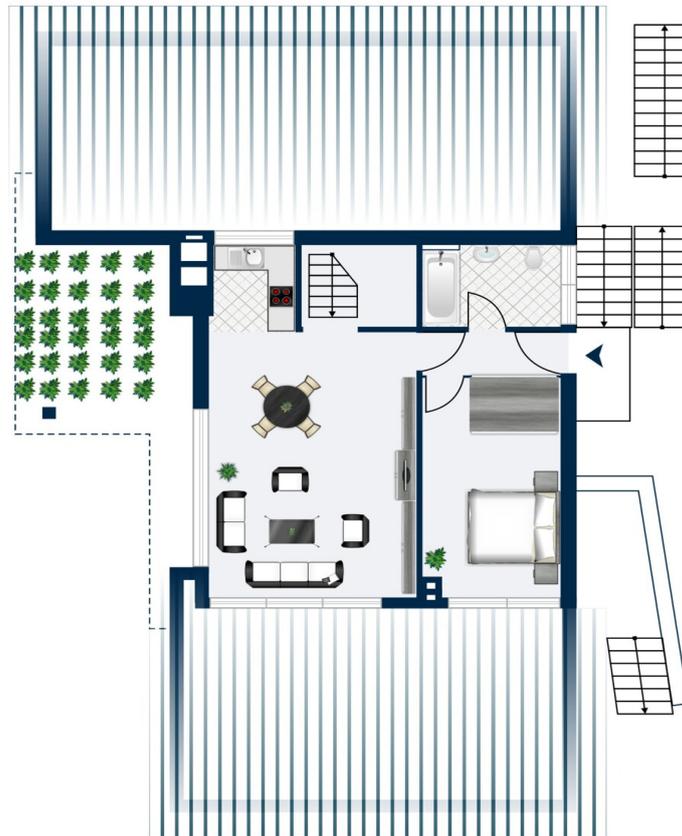


Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlt und den Ausblick über Ansbach genießen kann!

Ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1972, präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 751 m<sup>2</sup>. Die hier angebotene Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattung und bietet viel Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten und als weiteres Highlight eine Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich. Zwei Badezimmer, davon eines kürzlich saniert und mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet, sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Die Ausstattung basiert auf einer normalen Ausstattungsqualität, wobei gezielte Modernisierungsmaßnahmen für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch eine helle und angenehme Raumwirkung und einen traumhaften Ausblick über Ansbach.

Ein Schwedenofen schafft ein behagliches Ambiente und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus erreichen Sie eine der drei Terrassen, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Kochen.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einer Einbauküche und kann sowohl als Gästebereich, Büro oder für Mehrgenerationenlösungen genutzt werden. Auch hier profitieren Sie von einem eigenen Zugang zu einer der Terrassen und in den Garten.

Die Immobilie bietet mit einer Doppelgarage zusätzlichen Stauraum und Platz für zwei Fahrzeuge.

Für weitere Wohn- oder Arbeitsmöglichkeiten bietet das Dachgeschoss eine Ausbaureserve, die Sie individuell gestalten können. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Kellerräume, bieten zusätzlichen Lagerplatz und eine praktische Waschküche. Der gepflegte Zustand der Immobilie sowie die hochwertige Bausubstanz ermöglichen Ihnen einen unkomplizierten Einzug und langfristigen Wohnkomfort.

Gerne informieren wir Sie umfassend bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, gemeinsam mit Ihnen dieses ansprechende

Haus zu entdecken.

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 751 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer verteilt auf drei Ebenen
- Splitlevelbauweise
- Zwei Einbauküchen
- Zwei Bäder
- Doppelgarage
- Traumhafter Ausblick über Ansbach
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Einbauküche
- Drei Terrassen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen
- Modernisierung Badezimmer mit Barrierefreier Dusche in 2021
- Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten aus 2018
- Dachsanierung
- Ausbaureserve im Dachgeschoss - Zwei Zimmer - Küche/Bad
- Dachsanierung 2006
- Austausch der Eingangstüren in 2014
- Austausch der Fenster im EG in 2001

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung

**Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

**Geografische Lage:** Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und bietet eine zentrale Lage in der Region Mittelfranken.

**Verkehrsanbindungen:** Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

**Infrastruktur:** Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

**Bildung:** Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

**Kulturelles Erbe:** Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der

beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25208806 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)