

**Ansbach**

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Garage in ruhiger Lage!

**Objektnummer: 26208839**



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 543 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208839 - 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: 26208839 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208839</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas leicht</b>	Endenergieverbrauch	<b>69.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1985</b>

Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



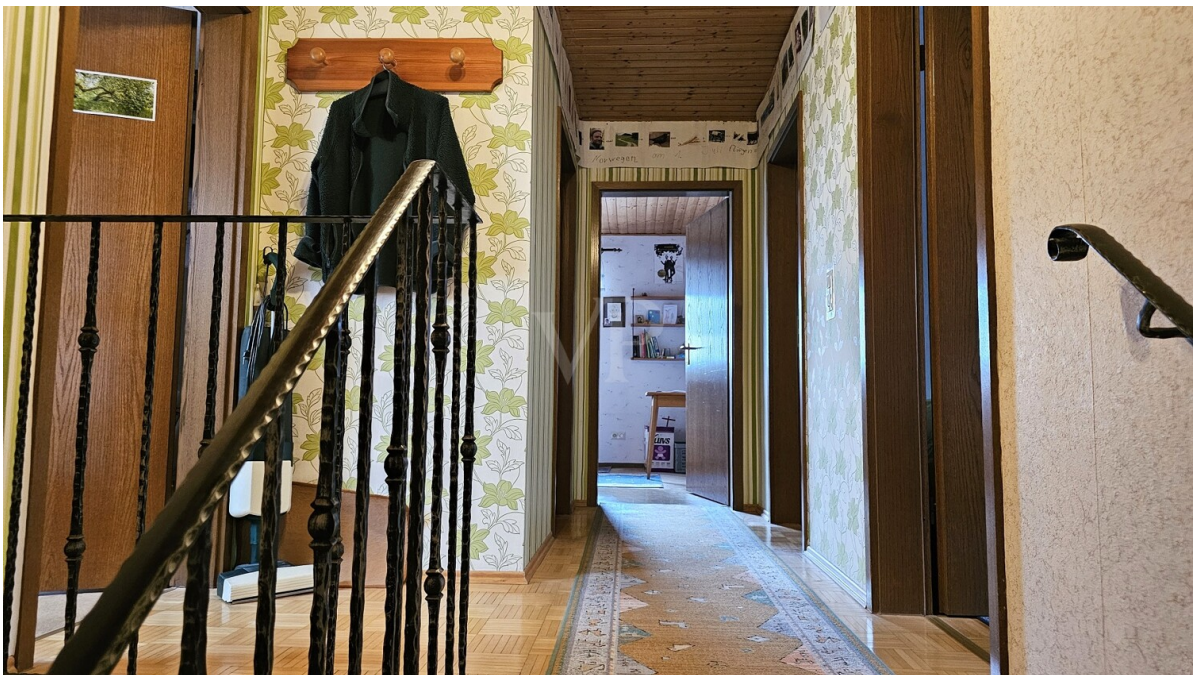
Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



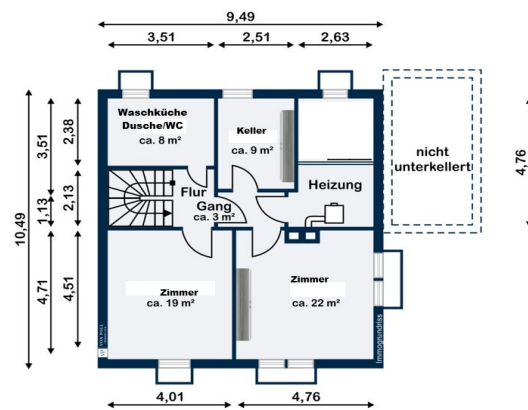
Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie

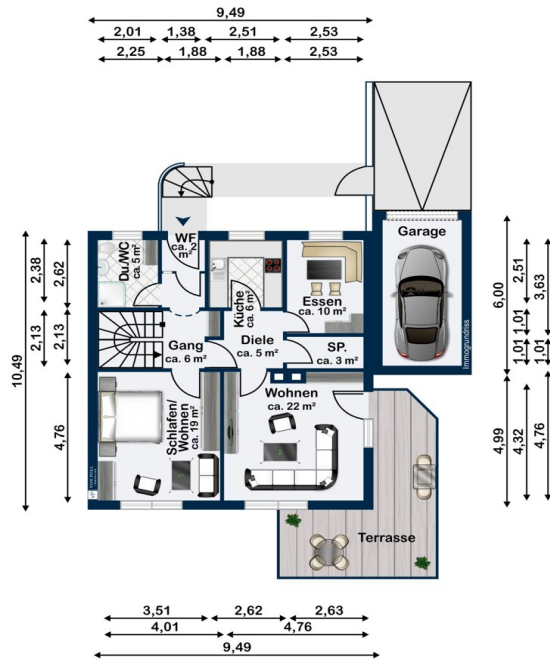


Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach

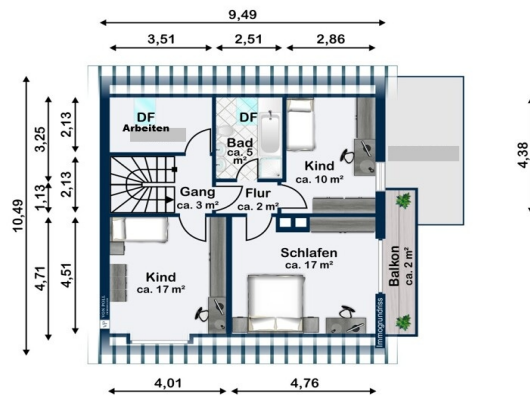
## Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26208839 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Die großzügige Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zur Entfaltung und Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Genießen Sie die ruhige und sonnige Lage! Das schöne Anwesen mit Garage, Baujahr 1985, ist in Massivbauweise errichtet und liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung. Die Architektur des Hauses ist überaus ansprechend und wurde 1992 durch einen Balkonanbau im Dachgeschoss ergänzt.

Die Immobilie umfasst Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden und verfügt über insgesamt 8,5 Zimmer, verteilt auf 3 Ebenen: Ein großes Wohnzimmer, ein Esszimmer mit offener Küche, zwei Badezimmer, ein Arbeitszimmer, sechs Schlafzimmer, Waschküche und Lagerräume. In nahezu allen Räumen wurde hochwertiger Echtholzparkett verlegt.

Der Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine Garderobe. Die hellen Bodenfliesen vermitteln bereits beim Eintreten ein angenehmes Wohngefühl. Rechter Hand liegt das Tageslichtbad mit bodengleicher, begehbare Dusche. Geradeaus führt der Weg zum Schlafzimmer. Linkerhand geht es weiter zur Küche mit offener Einbauküche und dem Essplatz. In der Küche wurde 2015 eine neue Einbauküche mit kleiner Sitztheke eingebaut. Von der Küche aus gelangen Sie in das gemütliche, helle Wohnzimmer mit Zugang zur Südostterrasse. Der großzügige Raum bietet reichlich Platz für eine Wohnlandschaft. Blickfang ist zweifellos der schöne Kachelofen mit Holzbank. Der Kachelofen ist betriebsfähig; denn er verfügt über eine Dauergenehmigung. Auf der Terrasse verbringen Sie sonnige Tage mit der Familie. Die vorhandene Markise sorgt für ausreichende Beschattung.

Die formschöne Steintreppe führt Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich das geräumige, lichtdurchflutete Badezimmer mit Badewanne, WC, Dusche und zwei Waschbecken. An den Wänden und Fußböden sind moderne helle Fliesen angebracht. Weiter in diesem Stockwerk liegen drei perfekt geschnittene Schlafzimmer, eines mit Balkonzugang zur Ostseite und eines mit großer Dachgaube zur Südseite. Ein kleinerer Raum nach Norden ausgerichtet kann gut als Arbeitsplatz genutzt werden.

Jede Menge Stauraum bietet neben dem Spitzboden auch der geräumige Keller. Hier sind unter anderem die bereits modernisierte Heizungsanlage und die Waschküche untergebracht. Die Waschküche verfügt außerdem über eine weitere Dusche und ein WC. Weiterhin der Hausanschlussraum, welcher sich auch bestens zur Vorratslagerung eignet. Zwei zusätzliche große Zimmer zur Südseite können gut als Hobbyraum, Gästezimmer, Büro oder Teenagerzimmer dienen.

**Der Garten ist ebenerdig und pflegeleicht angelegt. Hier können Hobbygärtner Ihren grünen Daumen ausleben. Ein kleines Gewächshaus ist bereits vorhanden. Ihren PKW parken Sie direkt am Haus in der Garage.**

**Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet noch viel mehr. Das Haus ist im Frühsommer 2026 bezugsfrei. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser geschmackvollen Doppelhaushälfte vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

Weitere Details zusammengefasst:

- Doppelhaushälfte, Massivbauweise, voll unterkellert
  - Gaszentralheizung mit Solarthermie
  - Windfang und Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im EG
  - Küche mit vorhandener Einbauküche
  - Helles Wohnzimmer mit schönem Blick in den Garten, Kachelofen, -Zugang zur Südwestterrasse
  - Holzfenster 2-fach verglast mit Rollläden
  - Wohn- und Schlafzimmer im EG mit breiten Panoramafenstern
  - Tageslichtbadezimmer mit Dusche im EG, behindertengerecht
  - Dachgeschoss mit weiteren Schlafzimmern und Bad
  - Spitzboden als Lagerfläche nutzbar
  - Waschküche mit Dusche und WC im Keller
  - Zwei Zimmer (Arbeits-/Gäste-/Hobbyraum) im Keller hell zur zur Südseite
  - Heizungsraum, Werkstatt und weitere Lagerfläche im Keller
  - Kraftstromanschluss
  - Kleiner Vorgarten im Hauseingangsbereich – hübsch bepflanzt mit Immergrünen und Frühblühern
  - Pflegeteicher Garten zur Südseite, eingewachsen und eingefriedet
  - PKW-Garage direkt am Haus mit Zugang zum Garten
- Diverse Modernisierungen bereits durchgeführt: u. a.:
- Dachspitz gedämmt
  - Balkonanbau 1996
  - Bad DG modernisiert 1992
  - Gas-Heizungsanlage erneuert 2012
  - Solarthermie für Warmwasserbereitung 2012
  - Bad EG modernisiert 2019 seniorenfreundlich
  - Terrassenelement erneuert – einbruchssicher
  - Dachflächenfenster im Bad 3-fach verglast 2023
- Gepflegter Gesamteindruck – stets eigentümergebewohnt

**Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 30 Min. per PKW oder bequem mit S-Bahn/ICE-Halt. Das Wohnhaus selbst liegt in ruhiger und grüner Stadtrandlage.

Grund- und Realschule, mehrere Gymnasien, sowie Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Auch die akademische Ausbildung hat in Ansbach ihren Platz. Seit 1996 werden an der Hochschule Ansbach die Fach- und Fachführungskräfte der Zukunft ausgebildet. Trotz dieser noch jungen Geschichte hat sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften bereits weit über die Grenzen Ansbachs hinaus einen Namen gemacht - dank moderner Studienrichtungen und -Inhalte. In 14 Studiengängen werden derzeit ca. 4000 Studenten unterrichtet.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit den vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität. Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

**Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland.**

**Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.**

**Objektnummer: 26208839 - 91522 Ansbach**

## Weitere Informationen

**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: 26208839 - 91522 Ansbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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