Ansbach / Dornberg – Dornberg

Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten in naturnaher Lage

Objektnummer: 23208550

KAUFPREIS: 440.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.271 m²

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

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

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23208550
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	19.11.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

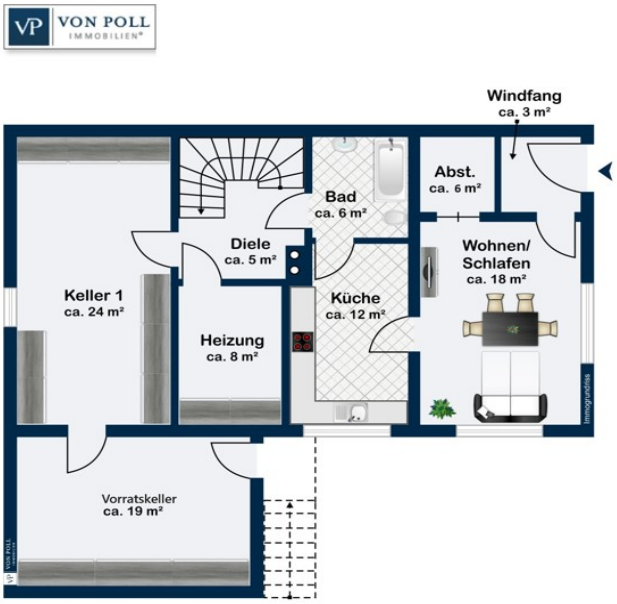
Die Immobilie

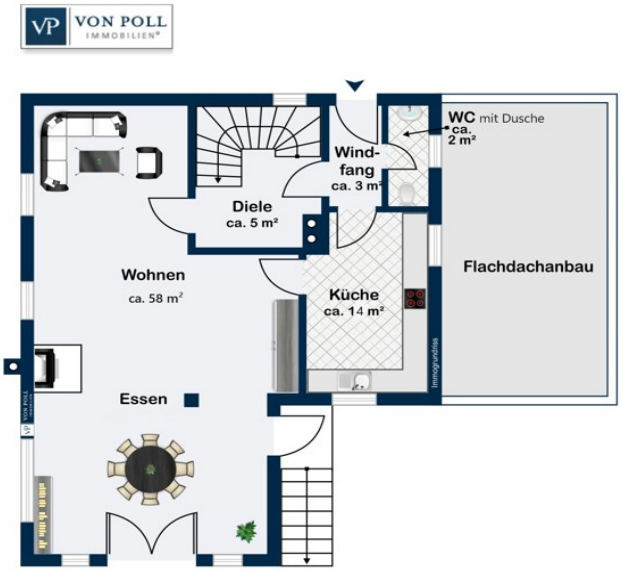
Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

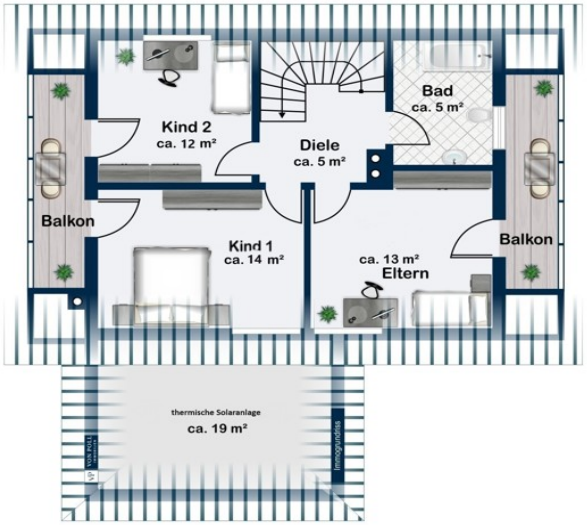
Die Immobilie

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
WC mit Dusche
ca. 2 m²
Wind-
fang
ca. 3 m²
Diele
ca. 5 m²
Wohnen
ca. 58 m²
Küche
ca. 14 m²
Flachdachanbau
Essen



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: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen. Das geschmackvolle Einfamilienhaus mit zwei Garagen und Einliegerwohnung, Baujahr 1971, wurde in Holzbauweise auf einem ca. 1.271 m² großen Grundstück errichtet und ist in einem gepflegten Gesamtzustand. Es eignet sich ideal für eine Familie, die sich den Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen und Ihre Gestaltungsideen einbringen möchte. Der weitläufige Garten sowie die ruhige Ortsteillage runden das Angebot ab. Die geschmackvolle Eingangstür führt in den Windfang. Linkerhand befindet sich das Gästeduschbad. Geradeaus liegt die geräumige Küche mit funktionaler Einbauküche samt Elektrogeräten. Der große Raum lädt zum gemeinsamen Kochen ein und bietet außerdem genug Raum für einen kleinen Frühstücksessplatz. Der weitläufige, offen gehaltene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Erdgeschosses. Der nachträglich in Holzständerbauweise errichtete Anbau verfügt über einen Zugang direkt in den Garten. Der geräumige Wohnbereich ist beeindruckend und übertrifft Ihre Erwartungen in Bezug auf Großzügigkeit. Sie haben nicht nur viel Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern auch genügend Raum für eine gemütliche Leseecke. Durch die großen Fensterfronten mit Ausblick in den Garten wird der Raum mit viel Tageslicht durchstrahlt. Zudem kann zur Vervollständigung des angenehmen Ambientes ein Kaminofen aufgestellt werden. Von der Diele mit Einbauschrank aus gelangen Sie über die Echtholztreppe in das Dachgeschoss. Dieses verfügt in allen Räumen über einen sehr hohen Kniestock und bietet damit viel Stellfläche für Mobiliar. Über den Flur erreichen Sie die beiden Kinderzimmer, das Badezimmer und das Schlafzimmer mit Einbauschrank. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken, ein WC, eine Badewanne sowie eine Dusche. Die beiden geräumigen Zimmer nach Westen und Osten sind weitere Highlights der Immobilie. Durch die großen Fensterfronten genießen Sie wunderschöne Blicke auf die beiden überdachten Balkone und die nahegelegene Natur. Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit Küche, Badezimmer, und Wohn-/Schlafraum. Ein separater Eingang mit Windfang ist ebenfalls vorhanden. Im Untergeschoss sind zudem die Heizung und zwei Lagerräume untergebracht. Die Immobilie wird mittels einer Ölzentralheizung aus dem Jahre 1988 beheizt. Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung steht ganzjährig eine Solaranlage zur Verfügung. Umweltfreundlichen Strom erzeugt eine 4,8 kWp große PV-Anlage. Der Einspeisevertrag läuft noch bis 2026. Ihre PKW´s parken Sie bequem in den beiden Garagen mit Übergröße und elektrischen Sektionaltoren oder im Hof des Anwesens. Hier haben Sie außerdem Platz für Fahrräder und vieles Weiteres. Zur Lagerung von Holz und Gartengeräte stehen zwei Gartenhäuser zur Verfügung. Der schöne, eingewachsene

Garten mit Rasenfläche, Sonnenterrasse und sortenreichem Obstbaumbestand lädt zum Entspannen ein. Natur- und Tierliebhaber können sich hier Ihren Traum vom eigenen Garten erfüllen; denn neben Gemüsebeeten ist ebenfalls Platz für Hühner oder andere Kleintiere. Das Anwesen wurde von den Eigentümern über die Jahre stetig instand gehalten und befindet sich daher in einem gepflegten Zustand. Es wird aktuell noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Mittelfristig sind Modernisierungen, wie z. B. Heizungsaustausch und Dachsanierung etc. erforderlich. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses 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: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:
-Einfamilienhaus Baujahr 1971 – Isartaler Holzhaus
- verkehrsberuhigte Anwohnerstraße - Sackgasse
-1980 Anbau Dacherker auf der Nordseite
- 1986 Anbau Dacherker auf der Südseite
-1990 Anbau der Einliegerwohnung im Souterrain
-1996 Anbau in Massivbauweise am bestehenden Keller
- 2001 Erweiterung des Wohnzimmers in Holzständerbauweise
-ruhige und grüne Wohngegend - Ortsteillage
-ca. 1.271 m² Grundstücksfläche
-Gästebadezimmer im Erdgeschoss
-offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten
-Dachgeschoss mit drei vielseitig nutzbaren Schlafzimmern
-Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
-Ost- und Westbalkon mit Blick ins Grüne
-eingewachsener und sortenreich angelegter Garten mit Rasenfläche, Bäume und Stauden
- zwei Gartenhäuser mit Elektroanschluss
- zwei Garagen mit Überlänge
- Dachboden auf einer der Garagen und zusätzliche Motorradstellplätze
-4,8 kWp PV-Anlage mit Einspeisevertrag bis 2026
- thermische Solaranlage
Dies sind nur einige der Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort entdecken werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Alles zum Standort

Das einladende Familienheim befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Ansbach, Stadtteil Dornberg. Diesen erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto. Zusätzlich steht Ihnen das Anrufsammeltaxi, sowie eine Schulbusverbindung zur Verfügbar. Schulen und Kindergärten befinden sich im nahegelegenem Ansbach oder auch im Ortsteil Schalkhausen. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität. Auch die akademische Ausbildung hat in Ansbach ihren Platz. Seit 1996 werden an der Hochschule Ansbach die Fach- und Fachführungskräfte der Zukunft praxisnah ausgebildet. Und trotz dieser noch jungen Geschichte hat sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften bereits weit über die Grenzen Ansbachs hinaus einen Namen gemacht - dank engagierter Professoren, moderner Studienrichtungen und –inhalte und natürlich hochqualifizierter Absolventen. In 14 Studiengängen werden derzeit ca. 3000 Studenten unterrichtet. Unter dem Dach der Maschinenbauschule Ansbach, vereinigen sich die Berufsfachschule für Maschinenbau, die Fachschule für Maschinenbautechnik und die Fachakademie für Medizintechnik. Während sich erstere um die Ausbildung kümmert, dienen die beiden letzteren der Weiterbildung zum Techniker, wobei die Fachakademie für Medizintechnik die einzige Einrichtung ihrer Art in Bayern ist. Des Weiteren befindet sich in Ansbach die Landesfinanzschule Bayern, eine Fortbildungseinrichtung der bayerischen Finanzverwaltung.

Objektnummer: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 284.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23208550 - 91522 Ansbach / Dornberg – Dornberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com