

**Ansbach**

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und durchdachtem Grundriss

**Objektnummer: 26208855**



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 540 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

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

**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208855</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 134 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bungalow</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>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>

Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	134.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, den sehr guten Zustand sowie ein großzügiges Grundstück von ca. 540 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 134 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Funktionalität.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der durchdachte Grundriss deutlich. Das Herzstück bildet das großzügige Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich, das durch eine große Fensterfront besonders lichtdurchflutet ist und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die im Jahr 2020 neu gestaltete Terrasse mit hochwertigem Natursteinbelag sowie elektrischer Markise – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der liebevoll angelegte Garten ist nicht einsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Küche mit moderner Einbauküche verfügt über eine praktische angrenzende Speisekammer und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Insgesamt stehen Ihnen vier Schlafzimmer zur Verfügung: zwei im Erdgeschoss sowie zwei weitere im Souterrain, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben – beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, das sich ebenfalls als Büro oder Gästezimmer anbietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996 sorgt für zuverlässige Wärmeversorgung. Zusätzlich ist ein Gasanschluss bereits bis ins Haus verlegt, sodass bei Bedarf eine Umrüstung auf eine Gasheizung problemlos möglich ist.

Die Immobilie verfügt überwiegend über zweifach verglaste Holzfenster, wobei die Fenster im Wohn-, Essbereich sowie in der Küche bereits erneuert wurden. Auch die Fassade wurde im Jahr 2020 frisch gestrichen, was den guten Pflegezustand zusätzlich unterstreicht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine attraktive Lage. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen weiteren Details und Besonderheiten überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 540 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück
- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Schön angelegter Garten - nicht einsehbar, toll angelegt
- Sehr gute Infrastruktur – vieles gut erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1996
- Gasanschluss bis zum Haus verlegt - Möglichkeit Gasheizung im Abstellraum im Keller anzuschließen
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Hausfassade 2020 gestrichen
- Terrasse 2020 mit Naturstein gerichtet
- Vollständig unterkellert
- Durchdachter Grundriss – gute Aufteilung der Räume
- Zwei Schlafzimmer im EG
- Zwei weitere Schlafzimmer im Souterrain
- Büro im EG
- Großes Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich und Durchgang zur Küche
- Große Fensterfront im Wohnzimmer
- Angrenzende Speisekammer in der Küche
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit elektrischer Markise
- Neue Fenster im Wohnzimmer, Esszimmer und Küche

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

**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern 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. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.**

**Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.**

**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 ein attraktive Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26208855 - 91522 Ansbach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26208855 - 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)**