

**Ansbach**

**This is a great place to live! Plenty of space, a large property, and lots of highlights.**

**Property ID: 24208623**



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.255 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	24208623	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Year of construction	1962	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



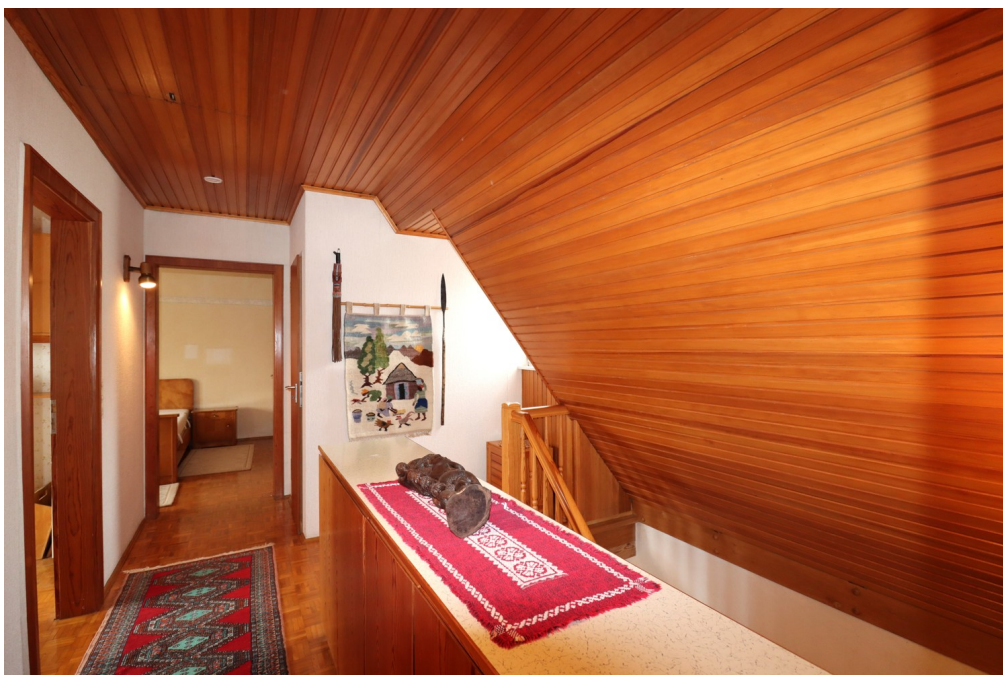
Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

## The property



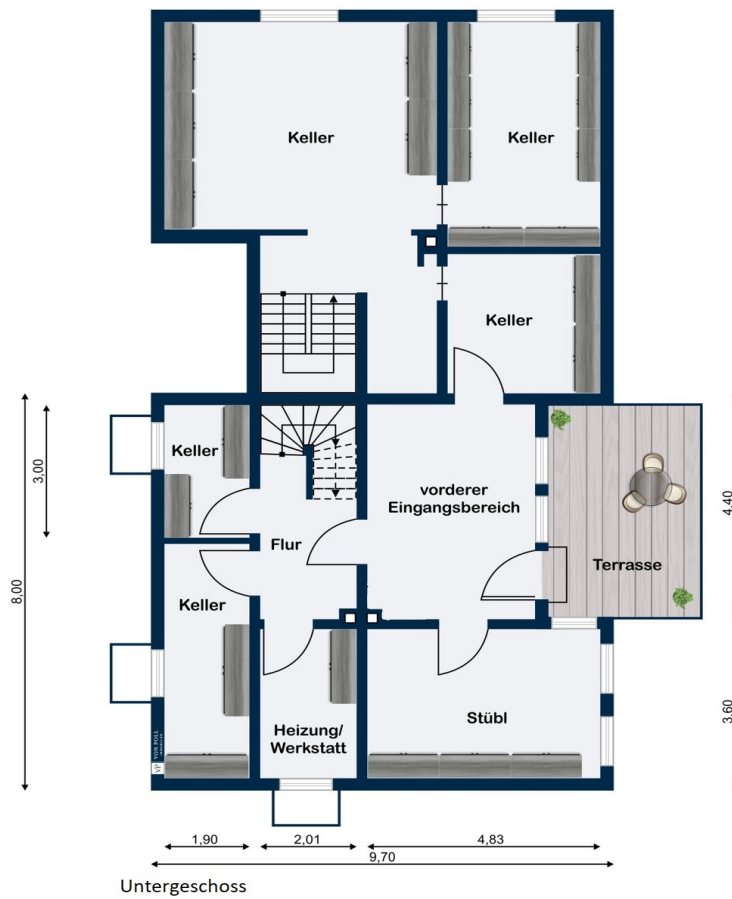
Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

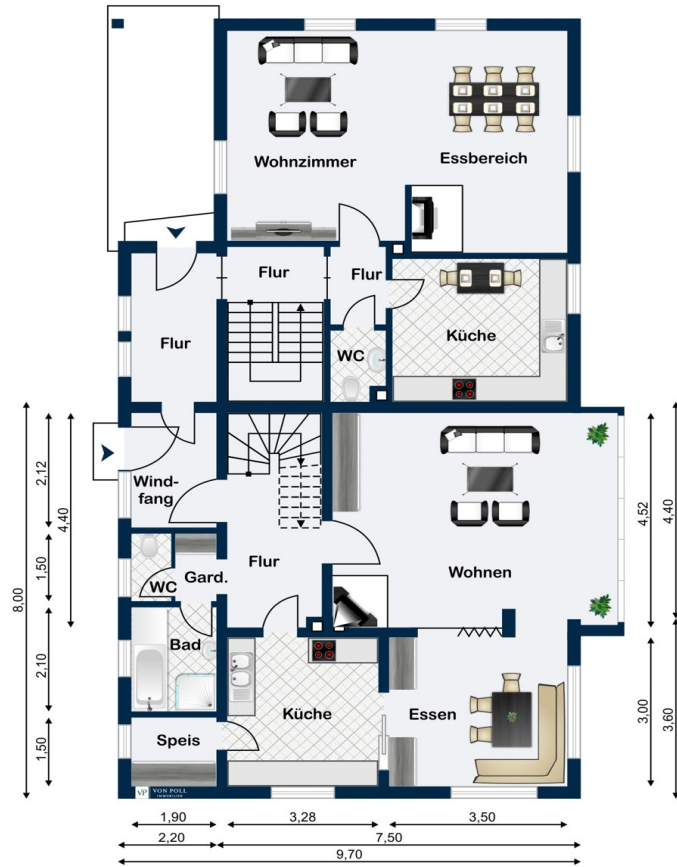
## The property



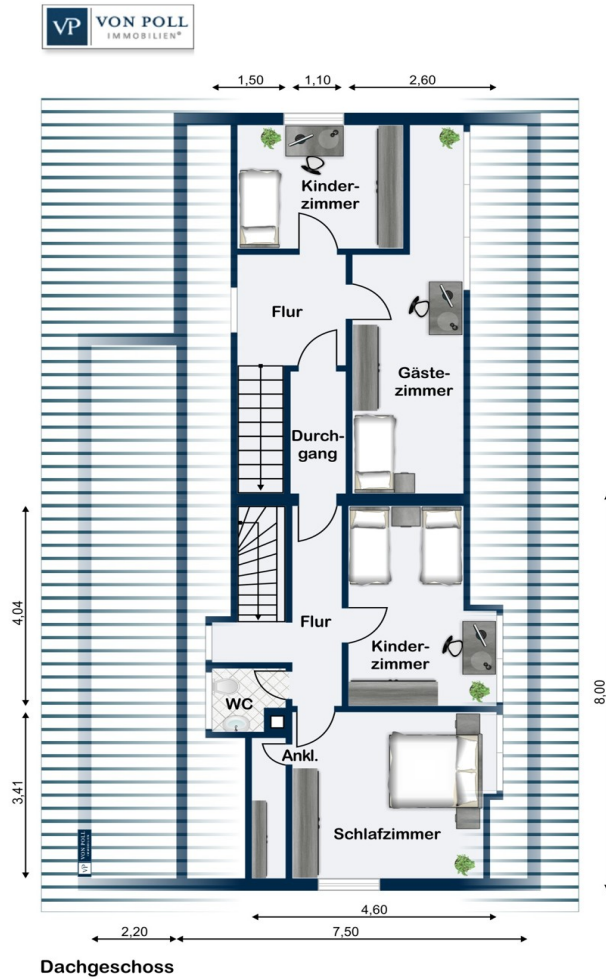
Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach

# Floor plans





Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

## **A first impression**

**This unique property offers an impressive combination of two interconnected semi-detached houses, forming one spacious family home. With approximately 180 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 1,255 m<sup>2</sup>, this property is a true space miracle, ideal for families who appreciate ample room and flexible usage options. The semi-detached houses extend across two plots and feature a connecting passageway on each floor, creating an exceptionally open-plan living concept. The clever layout provides both private retreats and communal areas, giving the house a unique living experience. On the ground floor, you'll find a generously sized, bright living and dining area with large windows offering picturesque views of the expansive garden. This space is perfect for convivial evenings and family gatherings. Adjacent to this is another living room with a charming tiled stove. The spacious kitchen with an adjoining pantry offers plenty of room for cooking and storage. For added convenience, the ground floor also includes a study, which can easily be used as a guest room. The top floor features four bright bedrooms, offering ample space for a large family. Each room is generously sized and can be individually designed. The basement includes a party room, perfect for celebrations and events. A small workshop is also conveniently located in the boiler room. The expansive garden with fruit trees offers numerous opportunities for relaxation, children's play, or creating a beautiful outdoor space. The generous lawn invites you to spend relaxing hours outdoors and provides plenty of room for gardening enthusiasts. A double garage completes the property, offering sufficient space for two vehicles as well as additional storage. This unique property offers a rare opportunity to enjoy the benefits of two semi-detached houses in one. The flexible floor plan, the spacious garden, and the versatile possibilities make this property an ideal home for families seeking plenty of space and an exceptional living concept. Experience this special offer for yourself and arrange a viewing today!**

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- **Ca. 1255 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Zwei Doppelhaushälften - in jeder Etage miteinander verbunden**
- **Zwei Flurstücke**
- **Partyraum im Untergeschoss**
- **Kleine Werkstatt im Heizraum**
- **Heller Wohnbereich im Erdgeschoss mit einem malerischen Ausblick**
- **Arbeitszimmer oder Gästezimmer auf dieser Etage**
- **Küche mit Speisekammer**
- **Zweites Wohnzimmer mit Kachelofen**
- **Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss**
- **Weitläufiger Garten mit Obstbäumen**
- **Eine Doppelgarage**

**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.**

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

## All about the location

**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 der Bezirksverwaltung von 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.**

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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