

Ansbach

## Well-maintained detached house with a cozy garden and terrace

*Property ID: 25208687*



**PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 240 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208687 - 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: 25208687 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	25208687	Purchase Price	339.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1897		

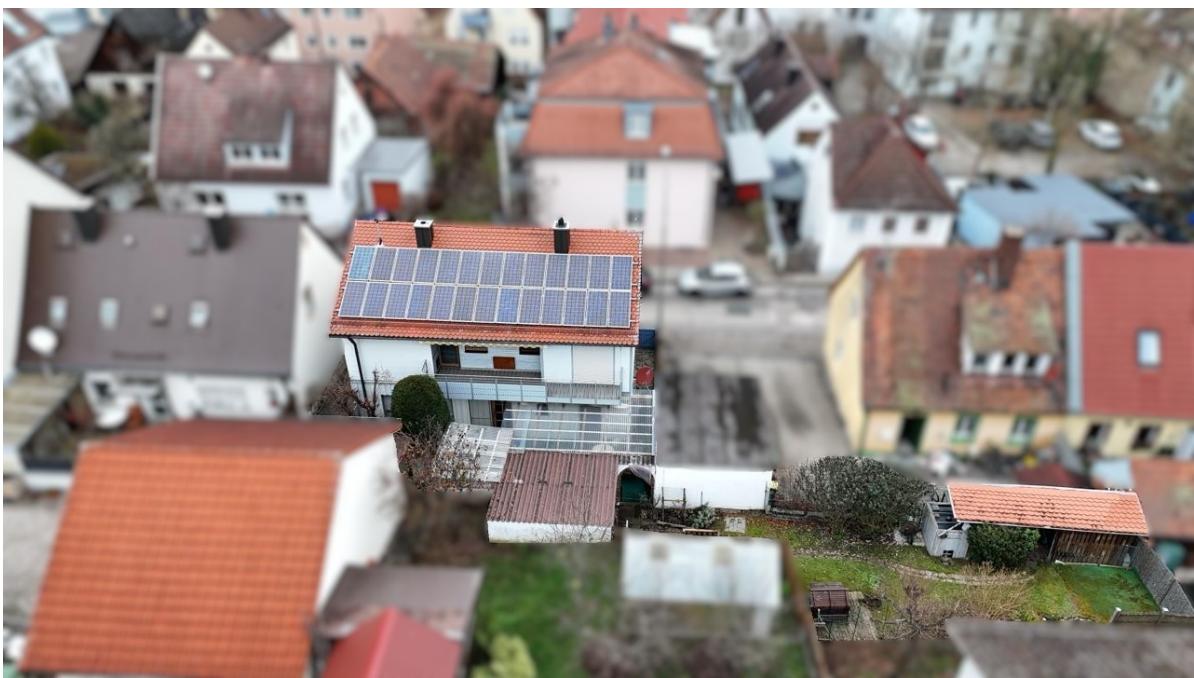
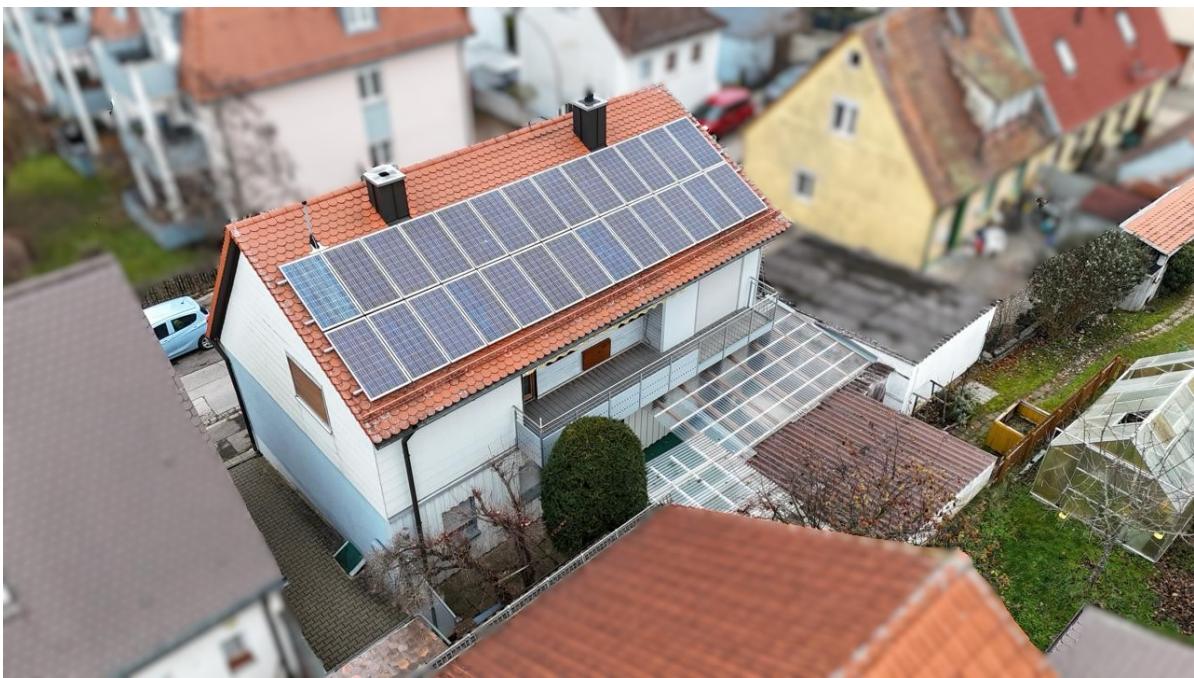
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.02.2035	Final Energy Demand	328.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1897

Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



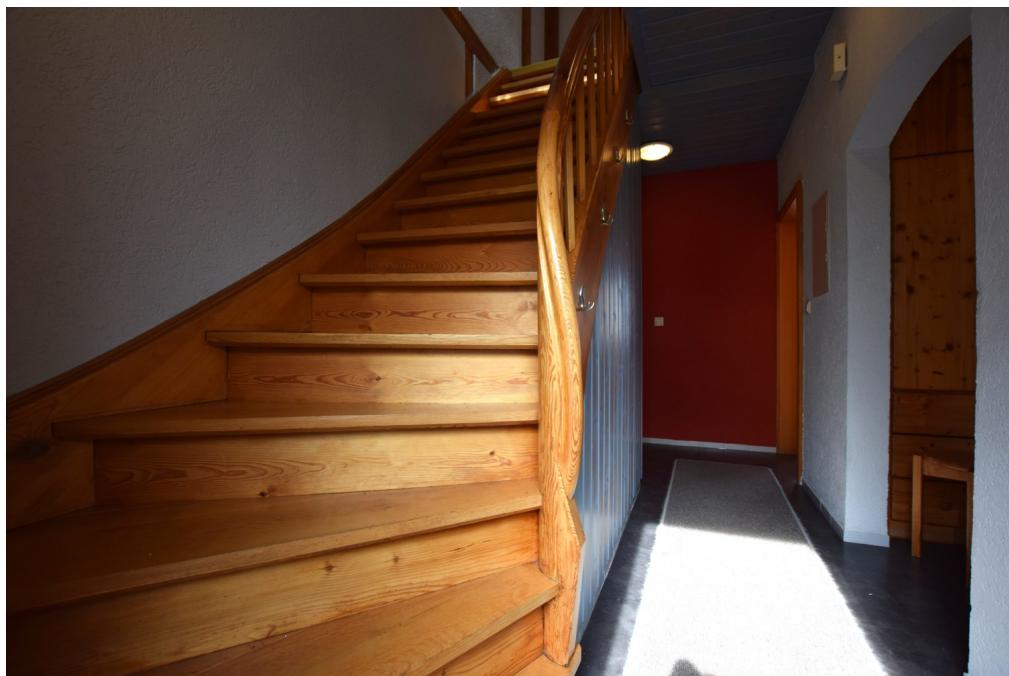
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



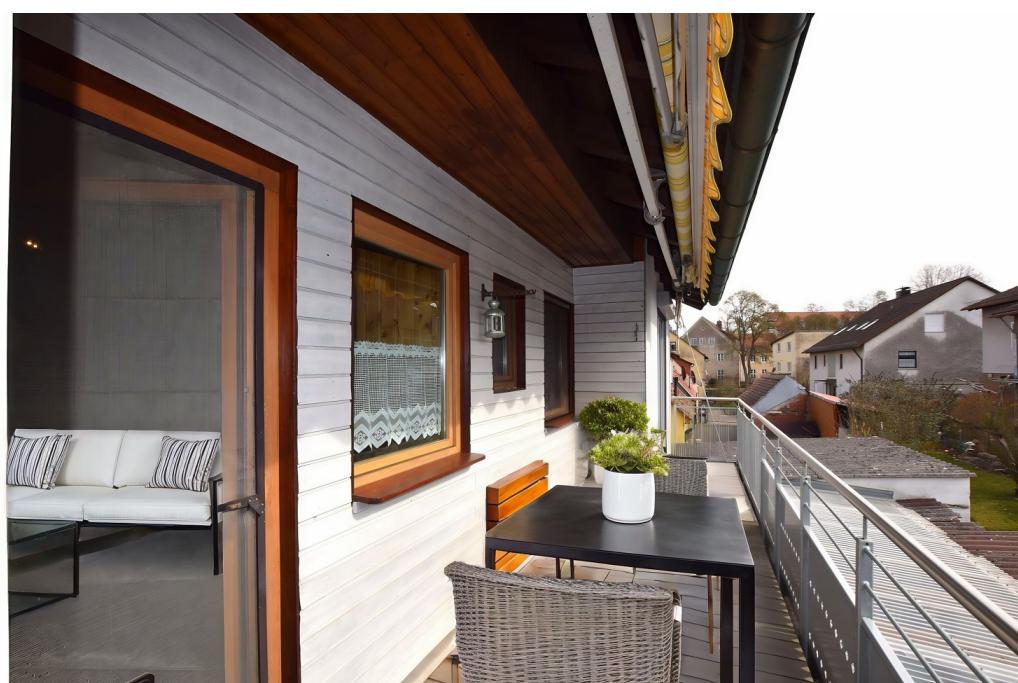
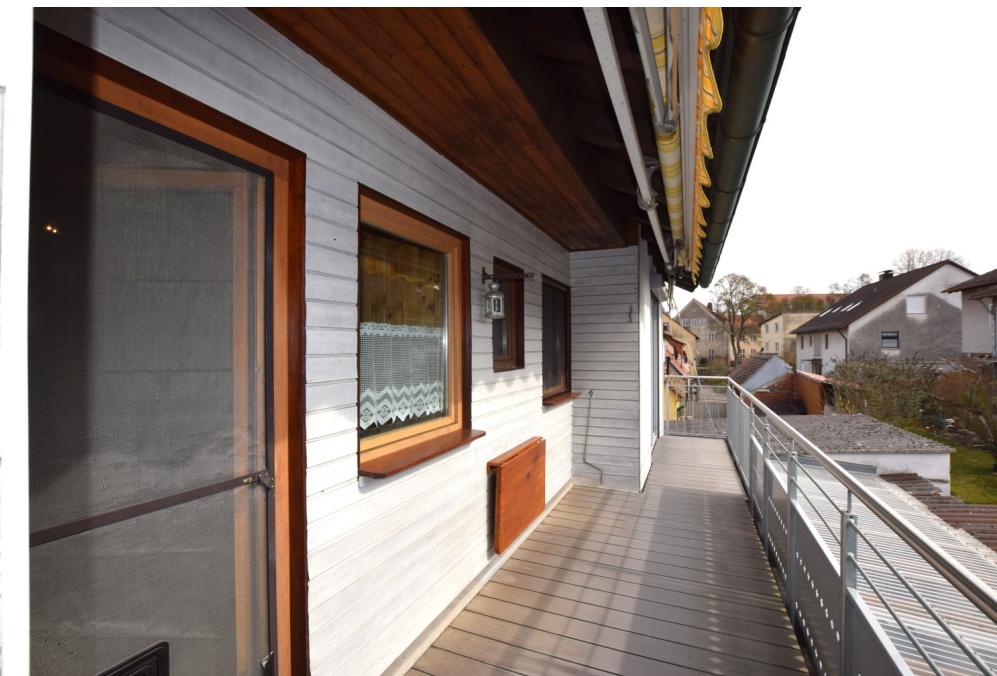
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



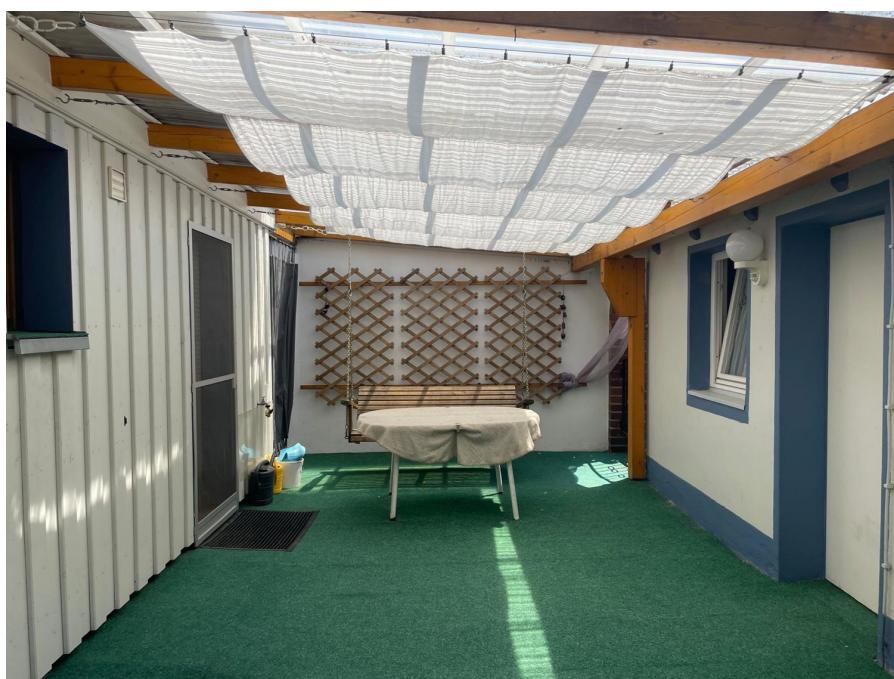
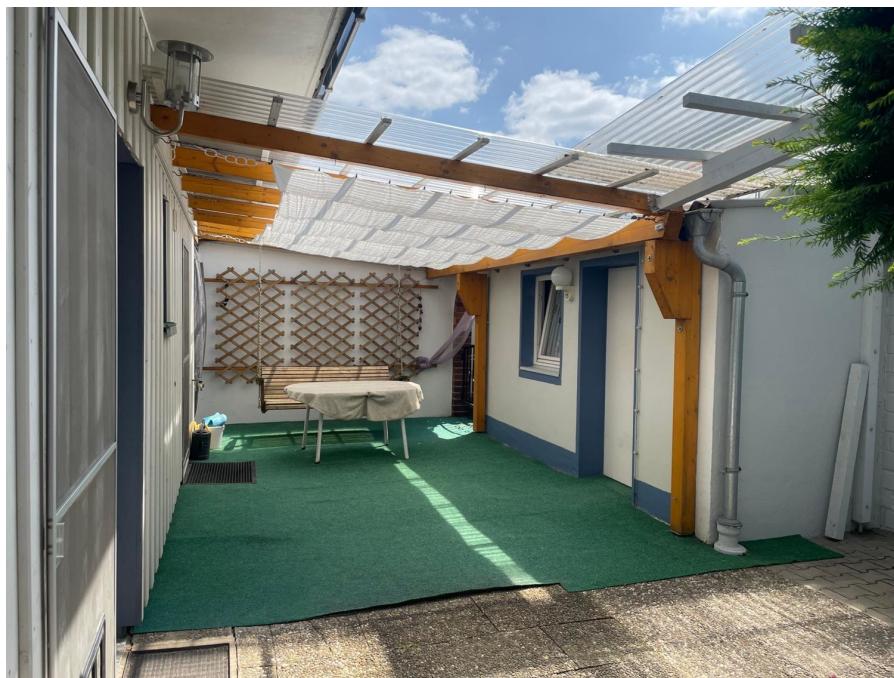
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



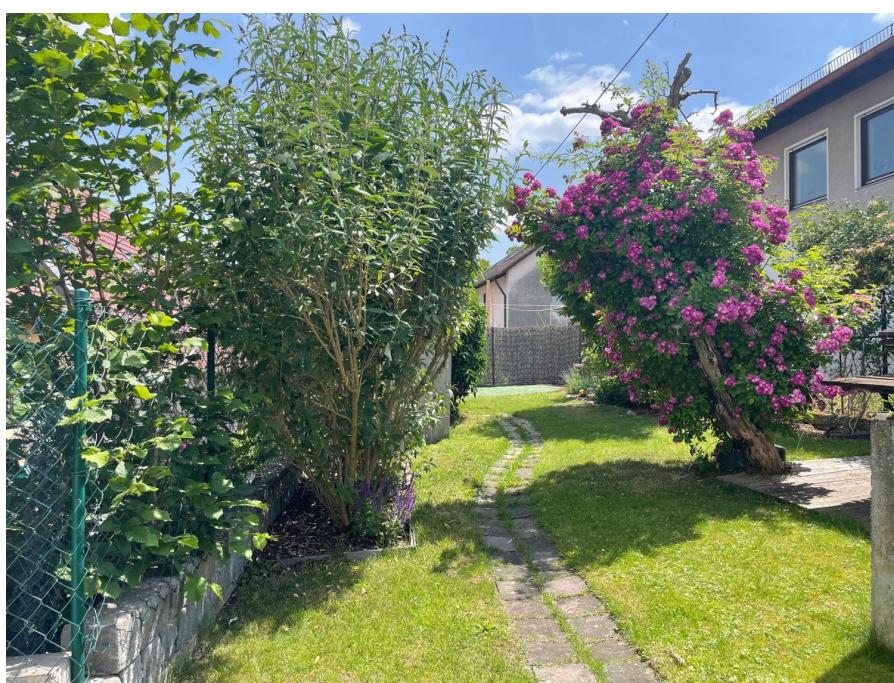
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## The property



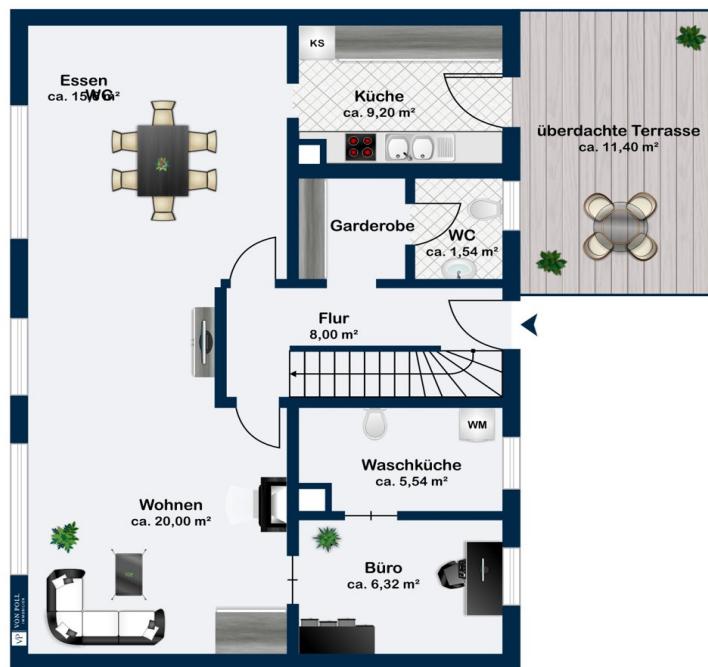
Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

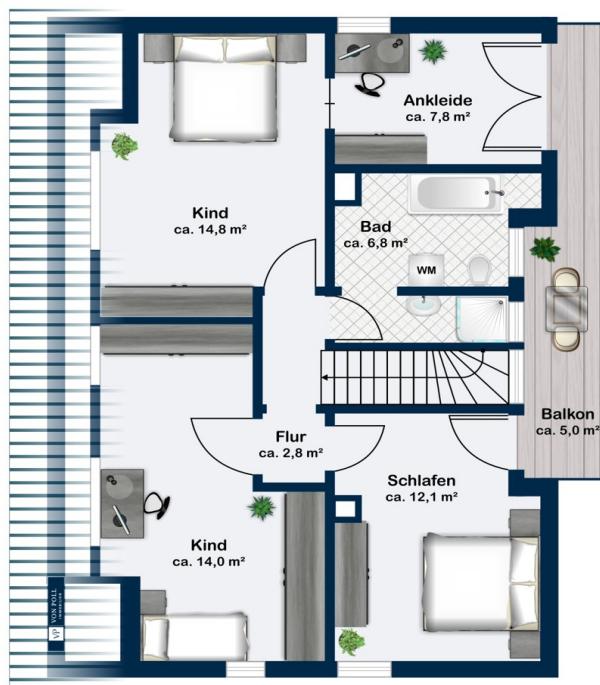
## The property



Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## Floor plans





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: 25208687 - 91522 Ansbach

## A first impression

This beautiful detached house offers everything a family could wish for in modern and comfortable living. Situated on a spacious plot, the house impresses not only with its excellent location but also with its well-designed and thoughtfully laid-out floor plan, which strikes a perfect balance between functionality and coziness. On the ground floor, you are welcomed by a large, bright living/dining area, which is pleasantly flooded with natural light thanks to its many windows and offers plenty of space for the whole family. The open-plan design of the room encourages socializing and creates an inviting atmosphere. Directly adjacent is the fitted kitchen, equipped with modern appliances and offering convenient access to the covered terrace. This is another highlight of the house and provides additional space for relaxing hours outdoors, regardless of the weather. Also located on the ground floor is a guest WC, providing added convenience, as well as a separate study, perfect for a home office or private hobbies. Upstairs, there are two spacious bedrooms, one with direct access to a balcony and the other with access to a dressing room and balcony. Here you can start your day with a beautiful view of the garden or end it in the fresh air. An additional bedroom/guest room offers plenty of space and can be individually designed to suit your needs. All rooms are bright and welcoming, creating a pleasant living atmosphere. The large balcony with an awning completes the offering and invites you to spend relaxing hours outdoors. The garden is a true oasis with two practical sheds that provide ample storage space for garden tools and other equipment. The house is ideal for families who value a well-designed layout, a high quality of life, and a quiet yet central location. See for yourself what this fantastic property has to offer and arrange a viewing appointment today!

Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gasheizung
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Markise
- Garten mit 2 Schuppen
- Große überdachte Terrasse
- Einbauküche mit Terrassenzugang
- Großer heller Wohn-/Eßbereich
- Separates Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer mit Balkonzugang
- 2 Kinderzimmer
- Hauptschafzimmer mit Balkonzugang
- Durchdachte Raumaufteilung
- PV Anlage
- Schwedenofen
- Laufend modernisiert

Dies sind nur einige der vielen besonderen Merkmale dieses sehr gut gepflegten Einfamilienhauses, das durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit seiner soliden Bauweise und den funktionalen Details bietet es sowohl ausreichend Platz für die ganze Familie als auch eine hohe Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich ein, das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort näher kennenzulernen und sich einen eigenen Eindruck von den Vorteilen dieses Eigenheims zu verschaffen.

**Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach**

## All about the location

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 eine attraktive Lebensqualität.

Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 328.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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