

Ansbach

Leben in traumhafter Waldrandlage mit Modernisierungspotenzial und sonnigem Grundstück

Property ID: 26208815



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 522 m²

Property ID: 26208815 - 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: 26208815 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	26208815
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	122.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.12.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



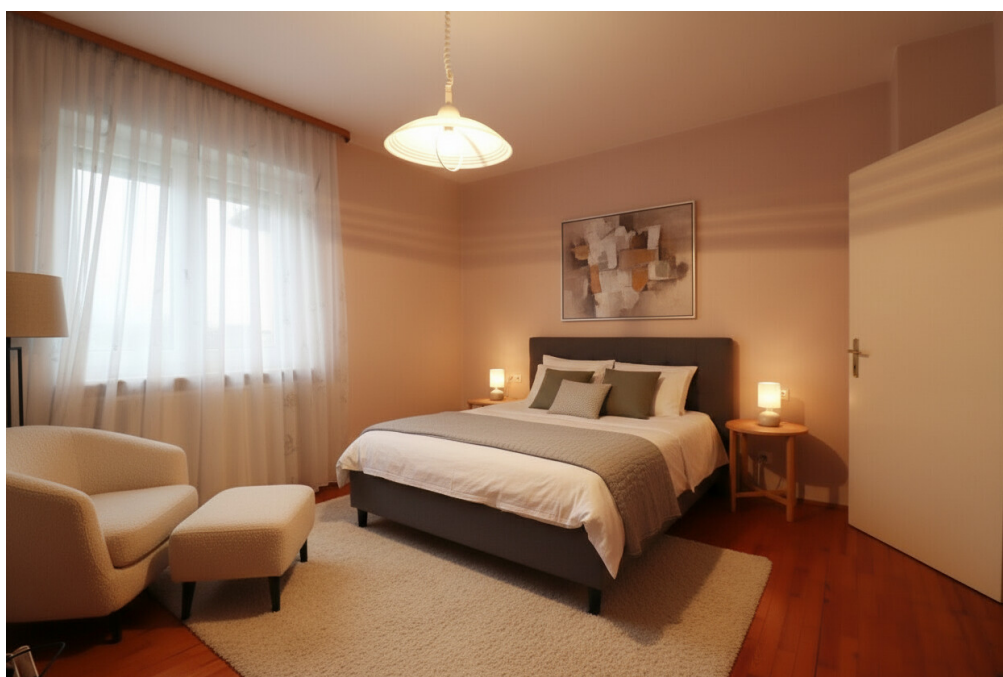
Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



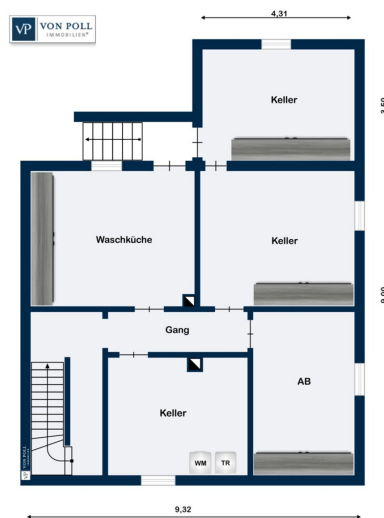
Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

The property



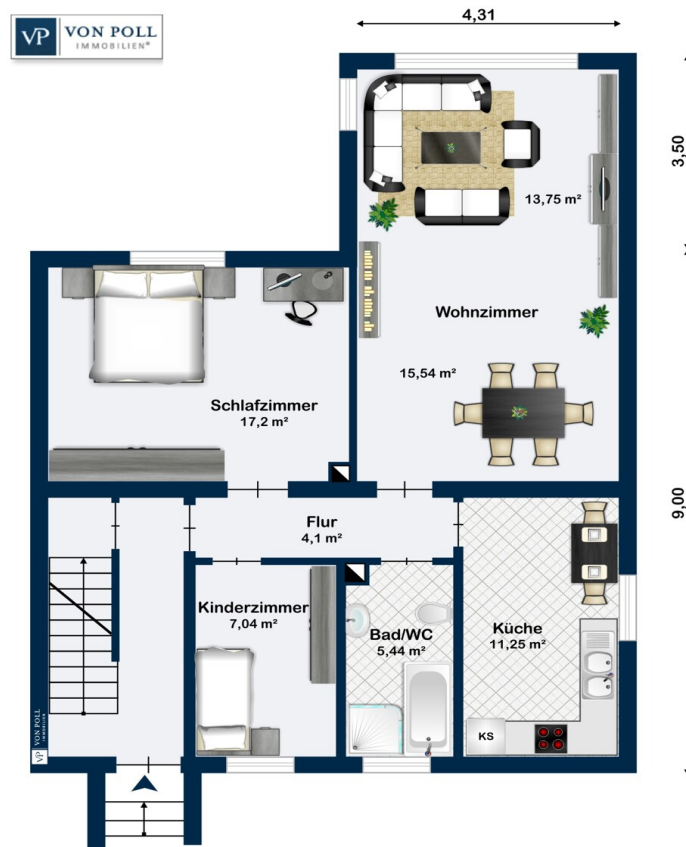
Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

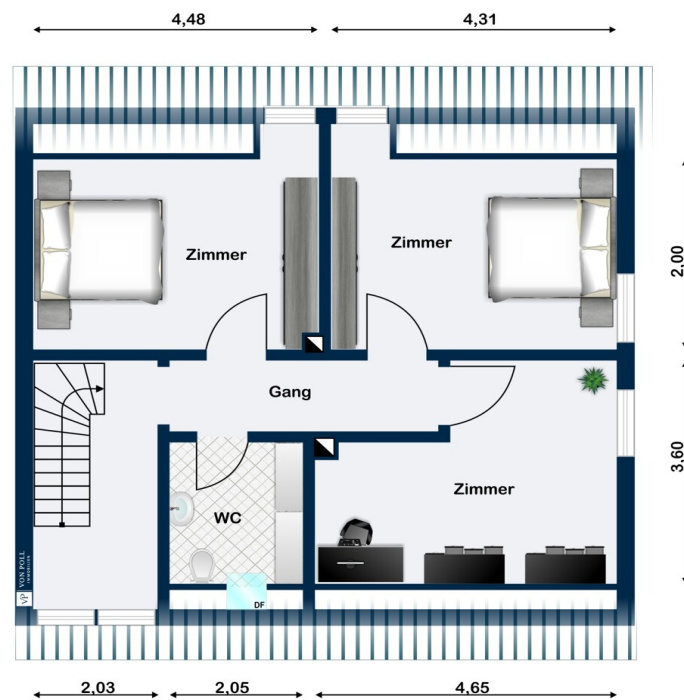
The property



Property ID: 26208815 - 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: 26208815 - 91522 Ansbach

A first impression

Dieses geräumige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1961 bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 522 m² finden Sie hier genügend Platz für die ganze Familie oder für zwei getrennte Wohneinheiten.

Die Immobilie besticht durch ihre unmittelbare Lage am Waldrand und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Insgesamt stehen Ihnen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten – von der klassischen Aufteilung mit Wohn- und Schlafzimmern bis hin zu Büro, Gäste- oder Hobbyräumen. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, wodurch auch ein komfortables Wohnen für mehrere Generationen oder eine Teilung in zwei separate Einheiten ermöglicht wird.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet das Zentrum des Hauses und lädt zu geselligen Stunden und entspannten Momenten ein. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und tragen zum gepflegten Gesamteindruck bei. Die Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und kann flexibel nach eigenem Bedarf gestaltet oder geöffnet werden. Ein besonderes Highlight ist die Option auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, was zusätzliche Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung schafft.

Im Untergeschoss befindet sich ein komplett unterkellter Bereich, der neben einem klassischen Vorratskeller auch ausreichend Raum für eine Waschküche, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Ölzentralheizung, die 2005 neu installiert wurde und für eine angenehme Wärme sorgt. Die Kunststofffenster wurden bereits 1995 erneuert und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen; insgesamt besteht Modernisierungsbedarf, jedoch wurde der Instandhaltungszustand stets beachtet. So präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem insgesamt gepflegten Zustand und bietet ein solides Fundament für zukünftige Modernisierungen oder individuelle Umgestaltungen.

Die direkte Nähe zum Waldrand schafft ein Umfeld für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut

erreichbar sind. Die Umgebung zählt zu den bevorzugten Wohngegenden und ist besonders für Familien attraktiv.

Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 130m² Wohnfläche
- 522m² Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Großes, helles Wohnzimmer mit Blick in den Garten
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten möglich
- Vollständig unterkellert
- Garage und Stellplatz
- Direkte Lage am Waldrand
- Anbau Wohnzimmer in 1977
- Neue Kunststofffenster in 1995
- Neue Ölzentralheizung in 2005
- Gepflegter Gesamteindruck
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Große Terrasse
- Großer überdachter Freisitz

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser ansprechenden Doppelhaushälfte in guter Lage mit ausreichend Platz für Ihre Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten der Modernisierung vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

All about the location

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet 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 Werken 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, z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

Property ID: 26208815 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 122.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208815 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com