

Sachsen bei Ansbach

# Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Wellnessbereich

Property ID: 26208822



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

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 998 m<sup>2</sup>

Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

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

Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## At a glance

Property ID	26208822
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 52 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	71.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.02.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



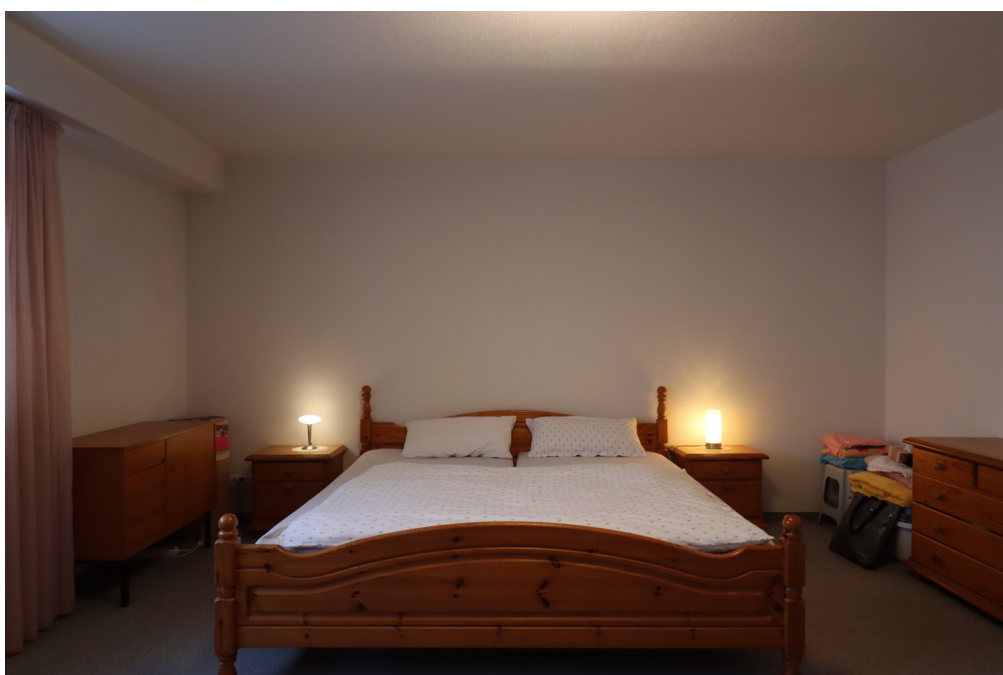
Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## The property



**Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## A first impression

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage direkt am Waldrand und bietet ein hochwertiges Wohnambiente mit hohem Komfort und viel Privatsphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist gepflegt, funktional gestaltet und durch eine Schiebetür vom Wohnbereich abtrennbar. Auch von der Küche aus besteht ein separater Zugang zur Terrasse, ideal für den Alltag wie auch für gesellige Abende.

Das großzügige Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem begehbaren Kleiderschrank sowie einem Balkon mit unverbaubarem Blick in den angrenzenden Wald. Im gesamten Haus sind hochwertige Echtholzmöbel und -einbauten verbaut, die den wertigen Gesamteindruck unterstreichen.

Die Sanitärbereiche wurden teilweise bereits erneuert. Im Obergeschoss befindet sich ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dusche, Badewanne und Toilette – ideal zum Entspannen.

Eine Gasheizung mit Niedertemperaturkesseln in Kombination mit dem Schwedenofen sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Fußbodenheizung ist vorhanden und erleichtert einen möglichen zukünftigen Wechsel auf eine Wärmepumpe. Zudem sind Solaranschlüsse bereits vorbereitet und eine Fassadendämmung ist vorhanden.

Der große, schön angelegte Garten liegt abgeschildert von der Straße direkt am Waldrand und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der Keller ist trocken und frei von Feuchtigkeit. Eine Doppelgarage rundet dieses attraktive Gesamtangebot ab.

**Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Details of amenities

Nachfolgend Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ruhige – naturnahe Lage
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse sowie Schwedenofen
- Gepflegte und hochwertige Einbauküche mit Schiebetürabtrennung und separatem Zugang zur Terrasse
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Balkon mit Blick in den Wald
- Hochwertige Echtholzmöbel im ganzen Anwesen verbaut
- Teilweise schon erneuerte Sanitärbereich
- Großzügiger Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dusche, Badewanne und Toilette
- Weiteres hochwertiges Badzimmer Im Obergeschoss mit Dusche
- Gas Heizung mit Niedertemperaturkesseln in Kombination mit Schwedenofen
- Fußbodenheizung vorhanden (Vereinfacht auch den möglichen Wechsel zur Wärmepumpe)
- Großer, schön angelegter Gartenbereich direkt am Waldrand, von der Straße abgeschirmt
- Keine Feuchtigkeit im Keller
- Solaranschluss bereits angelegt
- Fassadendämmung vorhanden
- Doppelgarage vorhanden sowie 2 Außenstellplätze

**Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## All about the location

In Sachsen haben Sie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in weniger als 30 Minuten, die Markgrafenstadt Ansbach in 10 Minuten.

Sachsen b. Ansbach wird im Norden von der Bundesstraße 14 (Ansbach – Nürnberg) und im Süden von der Staatsstraße 2223 (Ansbach – Windsbach) tangiert. Die Kreisstraße führt von Nord nach Süd durch Sachsen und weiter nach Lichtenau bis zur fränkischen Seenlandschaft nach Gunzenhausen. Ortsverbindungsstraßen verbinden alle Ortsteile miteinander. Im Osten führt die Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) mit Anschluss-Stellen in beide Richtungen vorbei. Die Hauptstrecke der Bahnverbindung Ansbach – Nürnberg führt durch Sachsen und hat hier die Haltestelle S4. Die Züge fahren in regelmäßigen Abständen in beide Richtungen.

Die Gemeinde Sachsen mit ca. 3330 Einwohnern hat noch mehr anzubieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Metzger, Getränke- und Lebensmittelmärkte in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt ein Kinderbildungszentrum und eine Grundschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassen Hausärzten und Zahnärzten gegeben.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der zahlreichen verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen die vielen Spielplätze, Fußballplätze sowie die Tennisanlage.

Property ID: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

## Other information

**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: 26208822 - 91623 Sachsen bei 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)