

Sachsen

# Geräumige Doppelhaushälfte in Top Zustand mit Garten, Carport und vielen Extras!

*Property ID: 26208890*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 311 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

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

**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26208890               |
| Living Space         | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof            |
| Available from       | 31.10.2026             |
| Rooms                | 6                      |
| Bedrooms             | 4                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1981                   |
| Type of parking      | 1 x Car port           |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 449.000 EUR                                                               |
| House                         | Semi-detached house                                                       |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                       |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type of heating                | <b>Stove</b>      | Energy Certificate                                   | <b>Energy consumption certificate</b> |
| Energy Source                  | <b>Oil</b>        | Final energy consumption                             | <b>77.30 kWh/m²a</b>                  |
| Energy certificate valid until | <b>15.07.2036</b> | Energy efficiency class                              | <b>C</b>                              |
| Power Source                   | <b>Oil</b>        | Year of construction according to energy certificate | <b>1981</b>                           |

Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



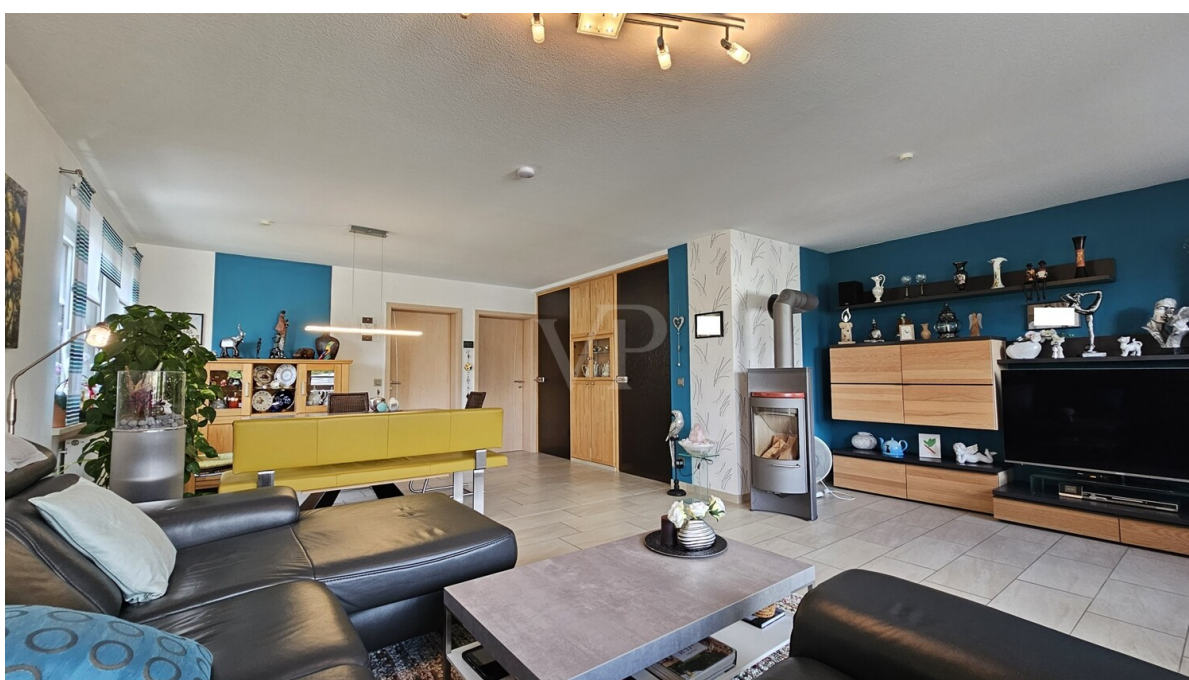
Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



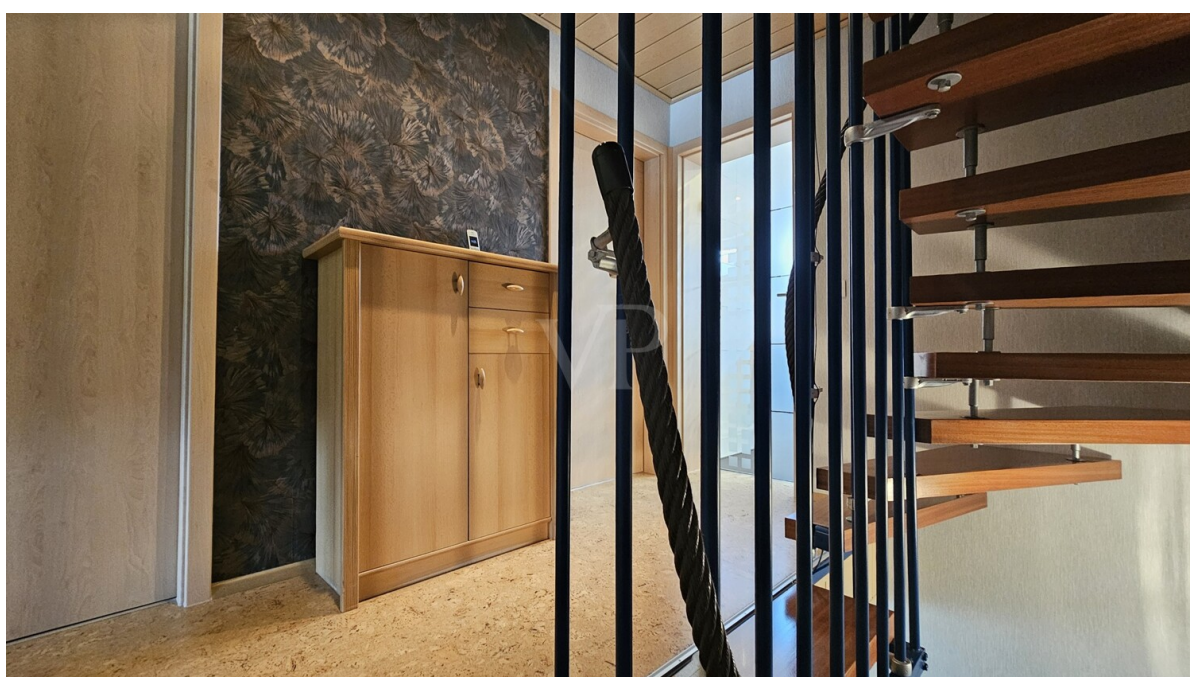
Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen

## The property



**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

## A first impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In dieser geschmackvollen Doppelhaushälfte verwirklichen Sie Ihren Wohnraum. Es erwartet Sie ein großzügiges Wohnhaus mit Carport auf einem ca. 311 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> besonderen Wohngenuss und eignet sich besonders für die junge Familie mit Kindern.

Das voll unterkellerte Wohngebäude wurde im Jahre 1981 in solider Massivbauweise errichtet und ist aufgrund stetiger Modernisierung durch die Eigentümer mit all seinem Komfort sehr gepflegt. Die gelungene Raumaufteilung in Verbindung mit modernem Ambiente bietet Ihnen großzügige Wohnqualität für zeitgemäßen Bedarf.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Ebenen:

Das Erdgeschoss bietet neben dem Flur und dem Gäste-WC einen Garderobenbereich. Geradeaus gelangen sie in das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer. Das geräumige Wohn-/Esszimmer mit einer großen, hellen Fensterfront und direktem Zugang zum überdachten Sonnenbalkon wird Ihr zentraler Familienmittelpunkt sein. Vom Balkon aus erstreckt sich ein herrlicher Fernblick ins Grüne und über den Garten. Ein Schwedenofen sorgt im Winter für gemütliche Atmosphäre und angenehme alternative Wärme. Angrenzend zum Wohnzimmer direkt die Küche samt hochwertiger und sehr gepflegter Nolte-Einbauküche mit Bosch Markenelektrogeräten. Die moderne Einbauküche in Hochglanz weiß mit selbst einziehenden Schüben verfügt über Backofen in Arbeitshöhe, Induktionskochfeld, Kühlschrank und natürlich eine Spülmaschine.

Die Echtholztreppe führt zum Obergeschoss und weiter zum ausgebauten Dachgeschoss. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem modernisierten Tageslichtbadezimmer mit begehrter Dusche, Handtuchwärmer und WC. Ein großes, modernes Waschtischelement samt beleuchtetem Spiegelschrank und Ablage sorgt außerdem für Komfort. Weiterhin befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss, eines davon mit einem weiteren Balkon. Das bereits ausgebauten Dachgeschoss bietet Ihnen ein weiteres Zimmer und ein Duschbad. Der große Studioraum eignet sich sehr gut als Büro oder Teenagerzimmer.

Im Kellergeschoss ist genügend Stauraum und Lagerfläche vorhanden. Außerdem befindet sich hier der Technik- und Heizungsraum, die PV Technik samt Batteriespeicher, der Werkstatt Raum mit Gartenzugang und die Waschküche.

Ihren PKW parken Sie im Carport direkt am Haus. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Hundehalter können Ihr Haustier im Garten frei laufen lassen. Der

Steingarten, die geschwungenen Wege um das Haus sowie das herrliche Sonnendeck mit Sonnensegel im Garten runden den Außenbereich ab. Gartenfreunde werden vom Garten begeistert sein; denn er ist nicht nur wunderschön anzusehen, sondern dazu noch pflegeleicht. Im Frühling erfreuen Tulpen und Narzissen mit Farbe. Akzente im Sommer setzen dann die Rosen und verschiedene Stauden mit unterschiedlichen Blattformen, wie z. B. Funkie, Phlox, Sonnenhut und Lavendel. Immergrüne unterschiedlicher Arten, wie Eibe und Wacholder erfreuen ganzjährig mit frischem Grün. Säulenobst und Beerensträucher sorgen für süße Ernte, während Sie in den Hochbeeten Ihr eigenes Gemüse anbauen. Niedrig wachsende Gräser und Sträucher schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Das Wohnhaus befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand und kann bereits Ende Oktober 2026 übernommen werden. Überzeugen Sie sich von der Qualität persönlich bei Ihrem Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

## Details of amenities

Eine umfassende Ausstattung in bester Qualität war für den Bauherren selbstverständlich. Für die Innenausstattung und die stetigen Modernisierungen wurden hochwertige Materialien verwendet, um einer zeitgemäßen Ausstattung zu entsprechen:

- Massivbauweise
- Pfettendachstuhl, Tondachziegel
- Beheizung und Warmwasserversorgung durch Ölzentralheizung
- Haustüre aus Mehrkammer-Alu-Profilen mit Glaselement
- Fliesen im Gäste-WC und Badezimmer
- Schlafzimmer heller, pflegeleichter Korkfußboden
- Kunststofffenster 3-fach isolierverglast, Außenrollläden
- Modernisiertes Gäste-WC im EG
- Ölzentralheizung - Wandheizkörper
- Maßgefertigte Einbauküche Nolte mit Markenelektrogeräten
- Offener Wohn-/Essbereich
- Schwedenofen
- Bodentiefe Fenster, große Fensterfronten
- Feinsteinzeug im Wohnzimmer
- Fliesen in Gäste-WC, Flur, Badezimmer und Küche
- Korkfußboden in den Schlafzimmern
- Modernisiertes Bad mit Dusche (Glastüren), WC, Waschtischelement
- Treppe Echtholzstufen
- Türen und Zargen in Holzoptik
- Zwei Gartenterrassen
- Zwei Balkone
- Studio und Gästezimmer im DG
- Hauswirtschaftsraum, Vorratslager und Werkstatt im Keller
- Grundstück ringsum eingezäunt
- Garten wunderschön angelegt und eingewachsen
- Carport direkt am Haus – PV-Anlage mit Batteriespeicher auf Carportdach
- TV-Empfang über Kabel oder SAT
- DSL-Anschluss
- Durchgeführte Modernisierungen:
- Dachgeschoss ausgebaut 1992
- Schwedenofen 2008
- EG renoviert 2011 (Wände und Fußböden, Türen und Zargen)
- OG renoviert 2012 (Türen und Zargen/Fußböden)
- Carport 2012

-Einbauküche Nolte 2013, Boschgeräte

-Elektrik Küche 2013 erneuert

-Fenster, Haustür und Rollläden 2017

-Fassadenanstrich 2018

-Bad OG 2018

-Elektrik Bad 2018 erneuert

-Balkonbeläge erneuert 2018

-Dachflächenfenster 2024

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26208890 - 91623 Sachsen**

## All about the location

In schöner Lage Sachsens gelegen haben Sie hier absolute Ruhe und Erholung sowie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Den Bahnhof Sachsen erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in weniger als 30 Minuten; denn die Autobahnauffahrt Lichtenau ist nur ca. 3 Fahrminuten entfernt. Die Markgrafenstadt Ansbach ist in weniger als 10 Minuten erreicht.

Sachsen b. Ansbach wird im Norden von der Bundesstraße 14 (Ansbach – Nürnberg) und im Süden von der Staatstraße 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. Zurzeit fahren in regelmäßigen Abständen Züge in beide Richtungen.

Die Gemeinde Sachsen mit ca. 3500 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, Zahnärzten sowie einer Apotheke 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: 26208890 - 91623 Sachsen**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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