

Ansbach

¡Este es un lugar fantástico para vivir! Amplio espacio, una propiedad amplia y muchas atracciones.

*Número de propiedad: 24208623*



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

**PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.255 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24208623
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	359.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

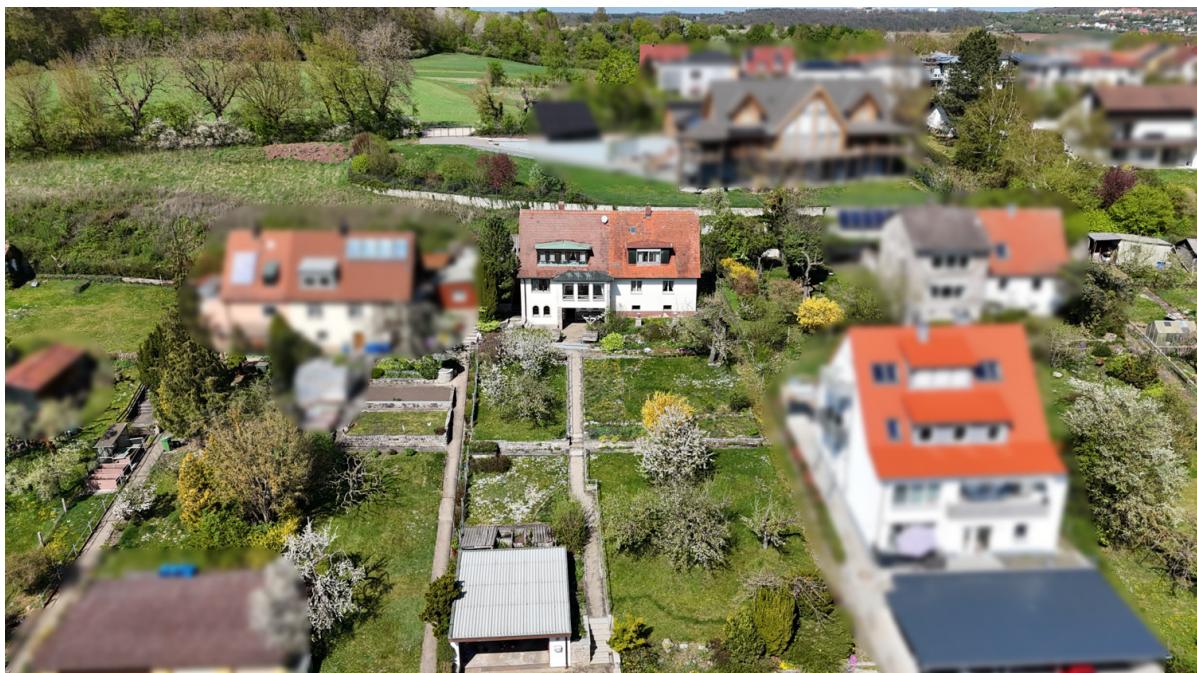
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.09.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

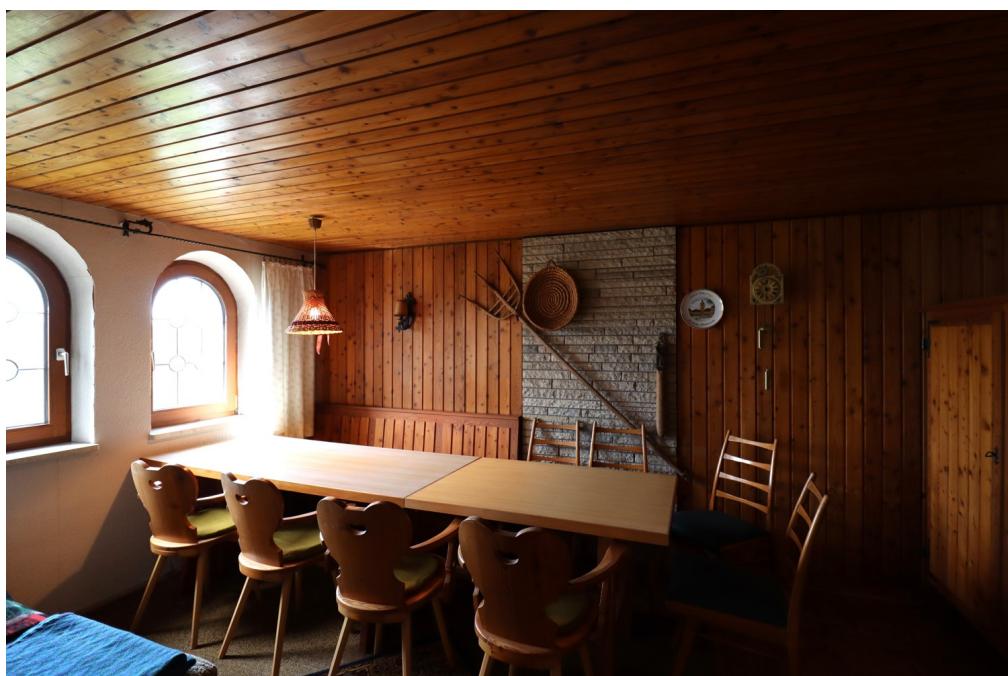
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



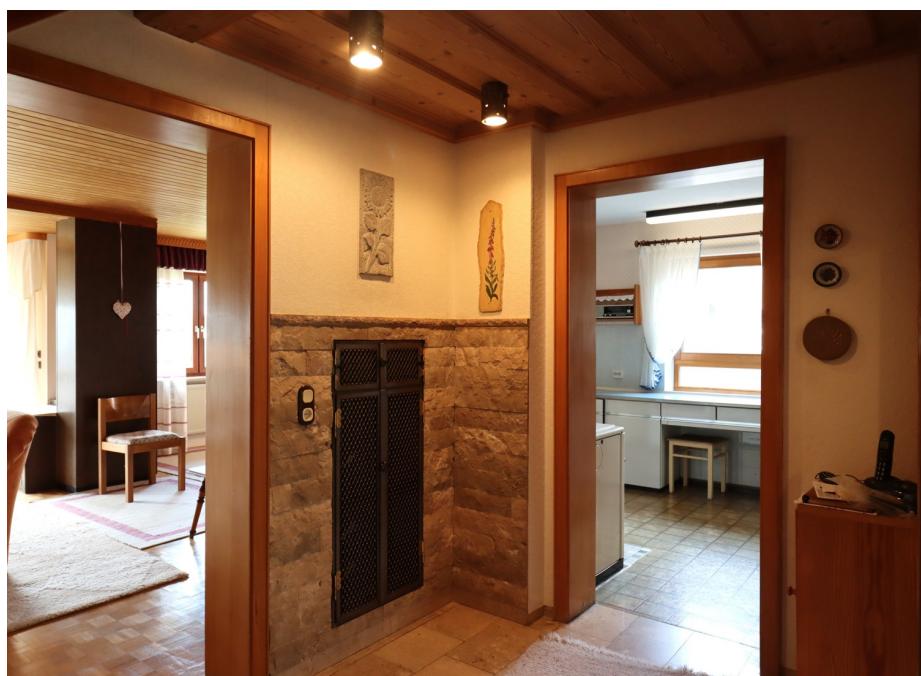
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



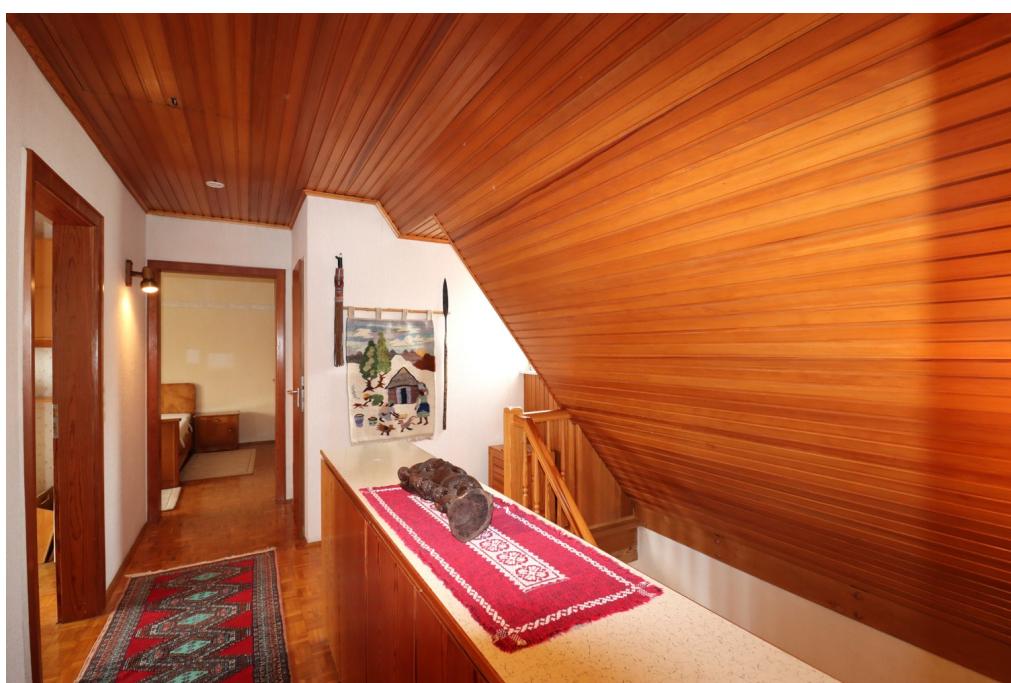
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



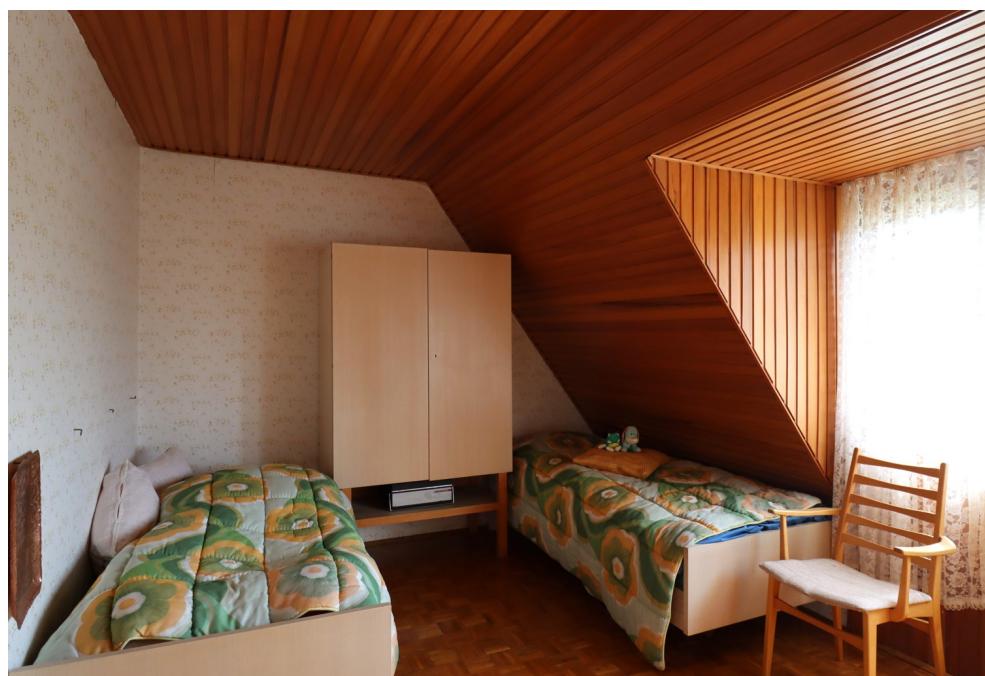
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## La propiedad

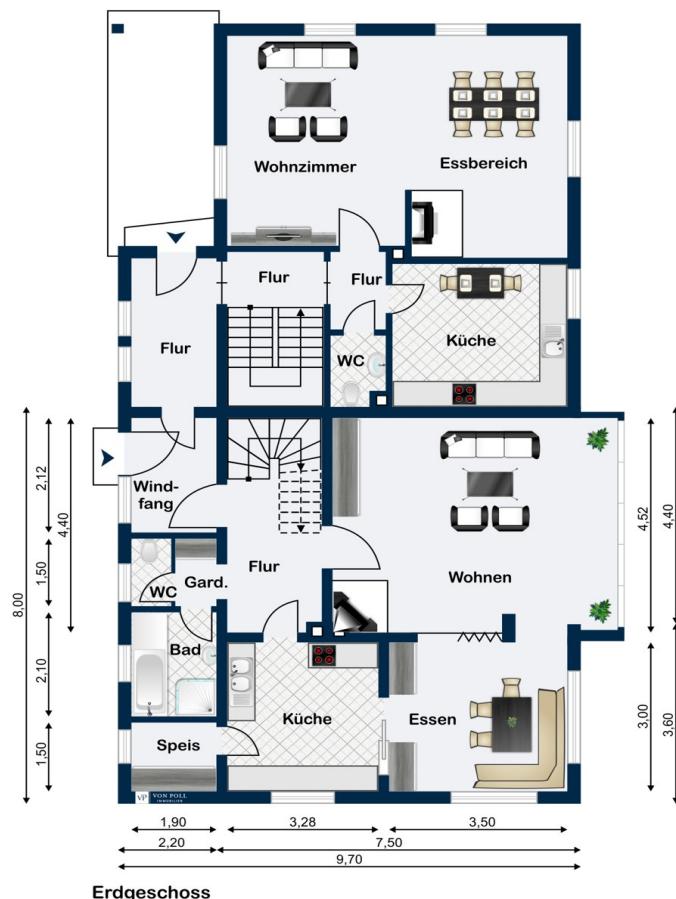


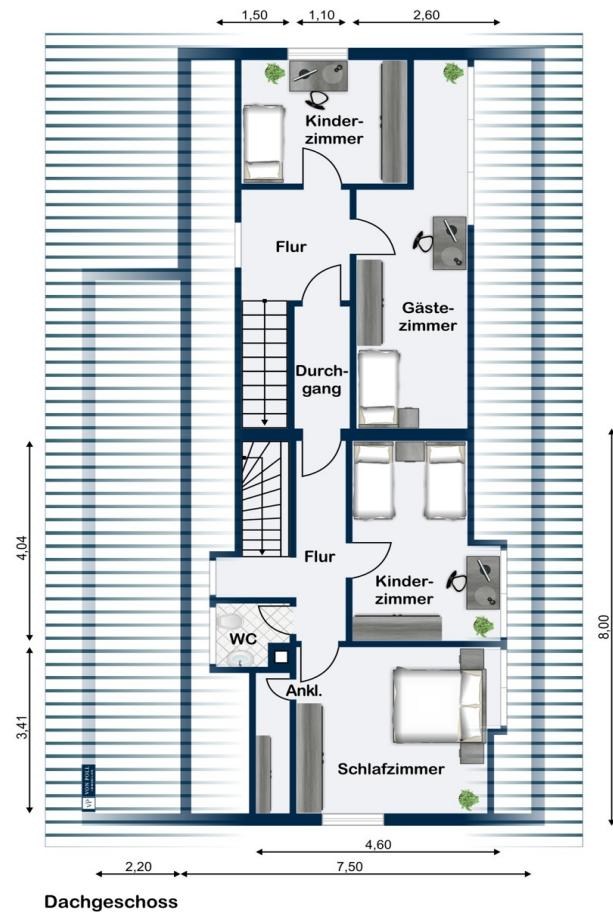
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Planos de planta

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

Esta propiedad única ofrece una impresionante combinación de dos casas adosadas interconectadas, formando una espaciosa casa familiar. Con aproximadamente 180 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 1255 m<sup>2</sup>, esta propiedad es una auténtica maravilla de espacio, ideal para familias que aprecian un amplio espacio y opciones de uso flexibles. Las casas adosadas se extienden por dos parcelas y cuentan con un pasillo de conexión en cada planta, creando un concepto de vivienda excepcionalmente diáfano. La inteligente distribución ofrece tanto rincones privados como zonas comunes, lo que le da a la casa una experiencia de vida única. En la planta baja, encontrará un amplio y luminoso salón-comedor con grandes ventanales que ofrecen pintorescas vistas al extenso jardín. Este espacio es perfecto para veladas y reuniones familiares. Junto a este se encuentra otro salón con una encantadora estufa de azulejos. La espaciosa cocina con despensa contigua ofrece amplio espacio para cocinar y almacenar. Para mayor comodidad, la planta baja también incluye un estudio, que puede utilizarse fácilmente como habitación de invitados. La planta superior cuenta con cuatro luminosos dormitorios, ofreciendo amplio espacio para una familia numerosa. Cada habitación es espaciosa y se puede diseñar individualmente. El sótano incluye un salón de fiestas, perfecto para celebraciones y eventos. Un pequeño taller también se encuentra convenientemente ubicado en la sala de calderas. El amplio jardín con árboles frutales ofrece numerosas oportunidades para relajarse, que los niños jueguen o para crear un hermoso espacio al aire libre. El amplio césped invita a pasar horas de relax al aire libre y ofrece amplio espacio para los amantes de la jardinería. Un garaje doble completa la propiedad, con espacio suficiente para dos vehículos, además de espacio de almacenamiento adicional. Esta propiedad única ofrece una oportunidad única de disfrutar de las ventajas de dos casas adosadas en una. La distribución flexible, el amplio jardín y las versátiles posibilidades la convierten en el hogar ideal para familias que buscan mucho espacio y un concepto de vida excepcional. ¡Experimente esta oferta especial y concierte una visita hoy mismo!

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

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 Wohnessbereich 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.

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Todo sobre la ubicación

Ansbach es una encantadora ciudad en el centro de Franconia, Baviera, y ofrece una perfecta mezcla de ambiente histórico, infraestructura moderna y entorno atractivo. Aquí hay algunas características clave que hacen de Ansbach un lugar especialmente atractivo:

**Geografía:** Ansbach se encuentra a unos 40 kilómetros al suroeste de Núremberg y está rodeada por suaves colinas y tierras agrícolas. Es la sede administrativa del distrito de Ansbach y la administración del distrito de Franconia Central.

**Conexiones de transporte:** Ansbach tiene una excelente red de comunicaciones. Se encuentra en la carretera federal B13 y a la altura de la autopista A6, lo que proporciona una conexión rápida a Núremberg, Heilbronn y más allá. El tren es un punto clave, con el tren de Ansbach siendo un importante nudo ferroviario de la Deutsche Bahn que ofrece servicios regulares a Núremberg, Würzburg y Múnich.

**Infraestructura:** Ansbach cuenta con una infraestructura bien desarrollada. La ciudad tiene una amplia gama de tiendas y restaurantes en su centro histórico. Existe una variedad de supermercados, tiendas minoristas y centros comerciales que cubren las necesidades diarias. La atención médica es completa, con farmacias, clínicas y hospitales bien establecidos.

**Educación:** Ansbach es un importante centro educativo con una amplia gama de escuelas, desde escuelas primarias y secundarias hasta escuelas técnicas y la Universidad de Ansbach. Esto contribuye a la formación y desarrollo de la población local.

**Recreación y ocio:** Ansbach ofrece numerosas oportunidades para el ocio y la recreación. El Hofgarten es un parque popular con un jardín de orquídeas que atrae a los visitantes. Los amantes del deporte podrán disfrutar de numerosos clubes deportivos y instalaciones deportivas. La naturaleza que rodea la ciudad también invita a la práctica de actividades al aire libre como el senderismo y el ciclismo.

**Patrimonio cultural:** Ansbach es rica en historia y cultura. La Residencia Ansbach es un edificio barroco impresionante. La Iglesia de San Gumberto es otra joya arquitectónica y religiosa. La ciudad también tiene un rico pasado industrial y artesanal.

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.

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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