

**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: 295.000 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	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1962	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

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

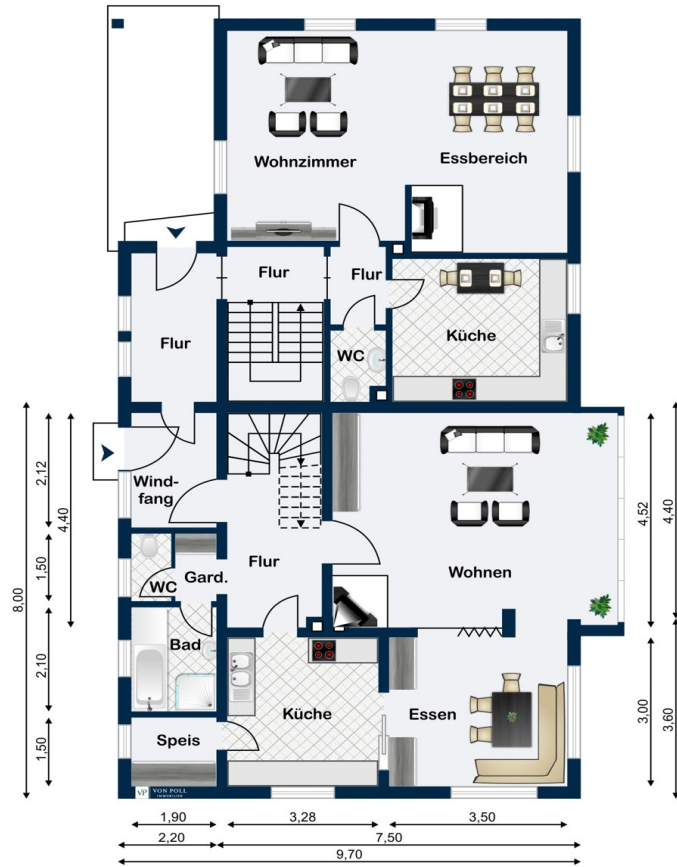
## La propiedad



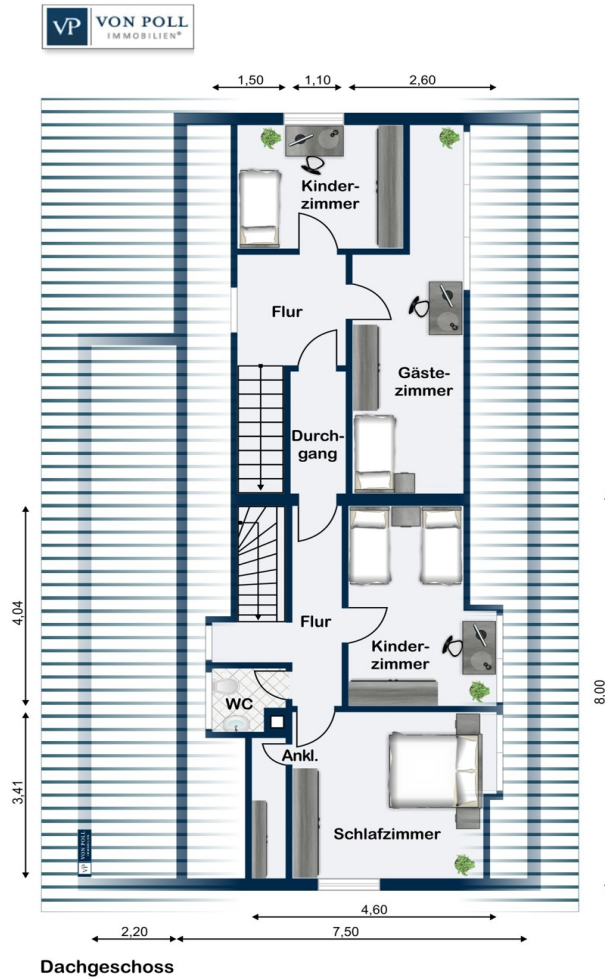
Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach

## Planos de planta





Erdgeschoss



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



VON POLL  
REAL ESTATE

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 Wohnbereich 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 ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

**Geografische Lage:** Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

**Verkehrsanbindungen:** Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

**Infrastruktur:** Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

**Bildung:** Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur

Bildung und Entwicklung der Region bei.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

**Kulturelles Erbe:** Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre 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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)