

Ansbach

## Casa unifamiliar bien cuidada con un acogedor jardín y terraza.

Número de propiedad: 25208687



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

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 240 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208687 - 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: 25208687 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25208687
Superficie habitable	ca. 135 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1897

Precio de compra	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	23.02.2035	Demanda de energía final	328.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1897



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

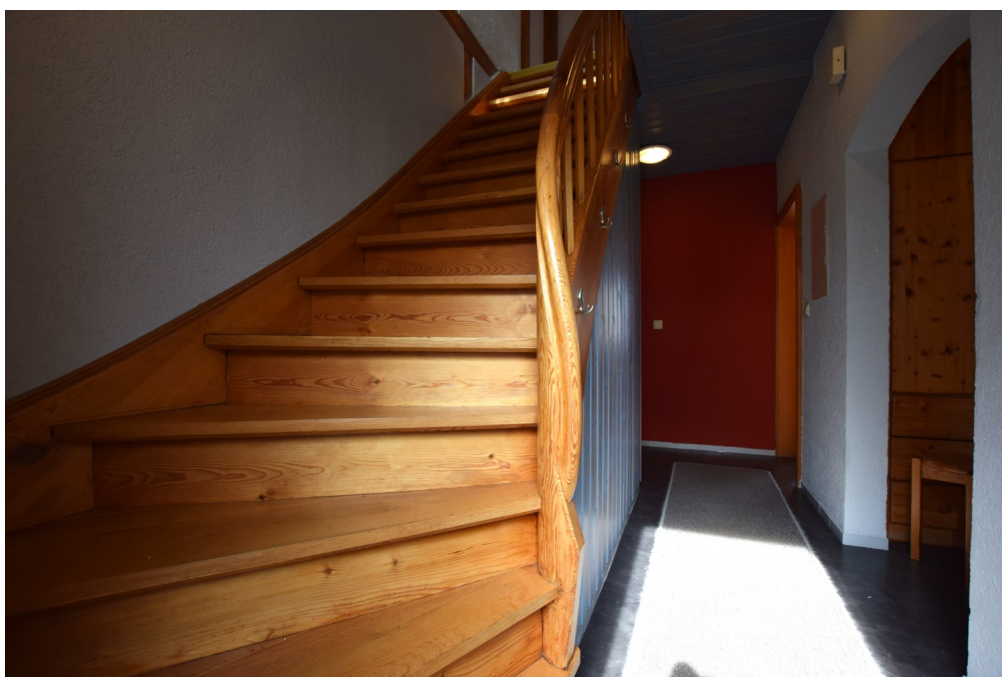
## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

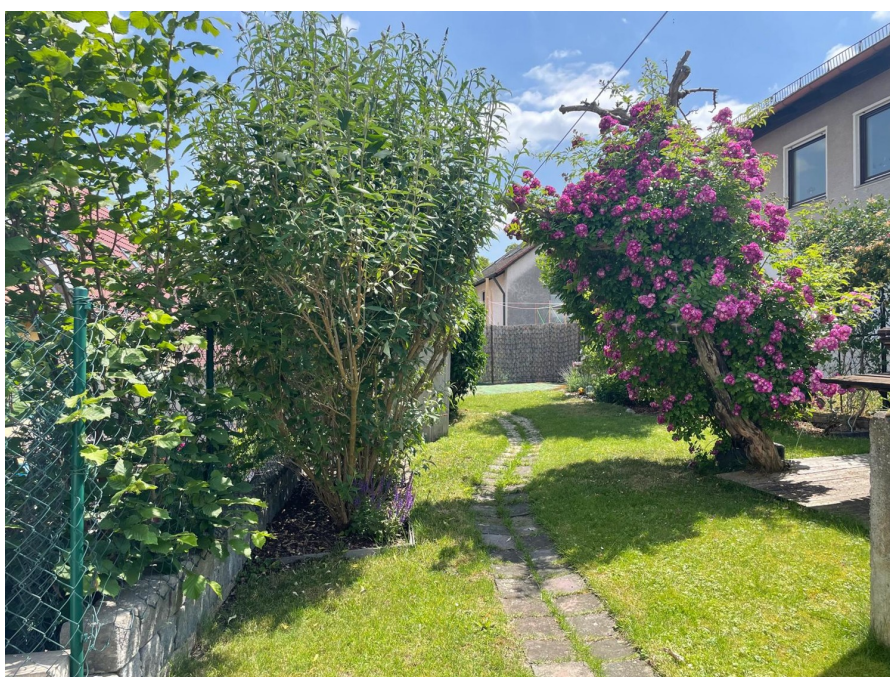
## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propiedad





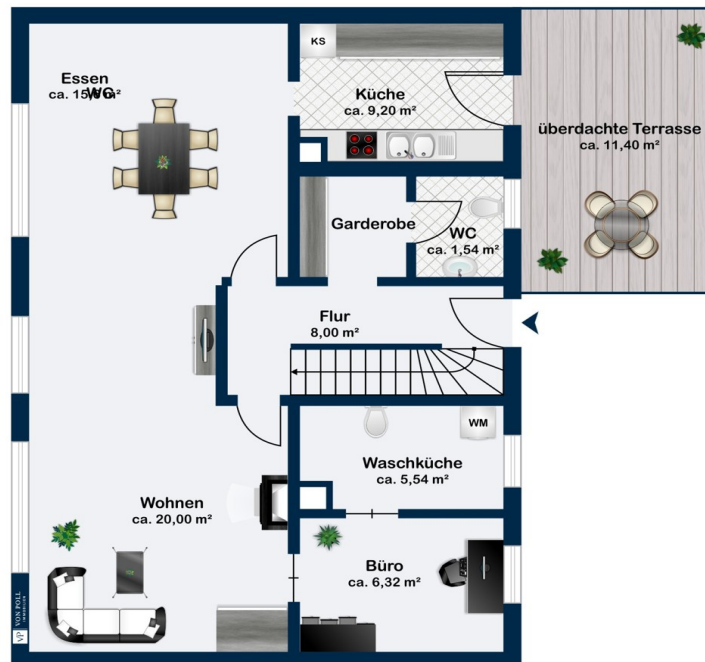
Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

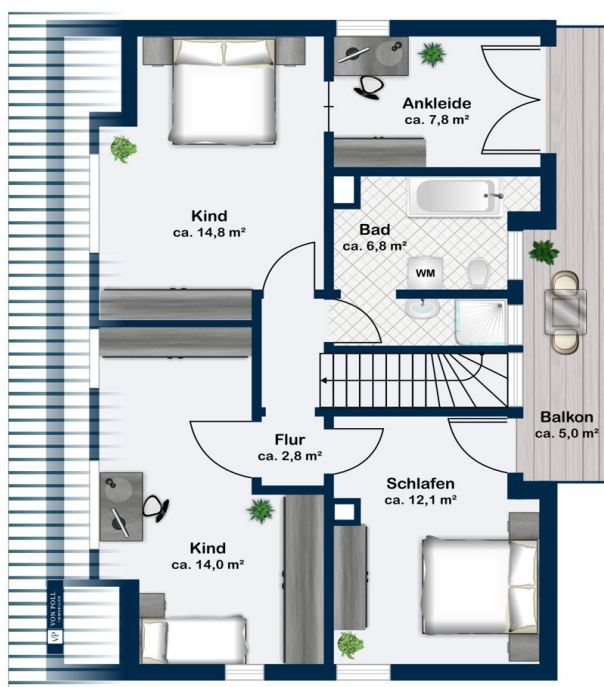
## La propiedad



Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## Planos de planta





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: 25208687 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

Esta hermosa casa unifamiliar ofrece todo lo que una familia podría desear para una vida moderna y confortable. Ubicada en una amplia parcela, la casa impresiona no solo por su excelente ubicación, sino también por su cuidada distribución, que logra un equilibrio perfecto entre funcionalidad y comodidad. En la planta baja, le da la bienvenida un amplio y luminoso salón-comedor, con una agradable luz natural gracias a sus numerosos ventanales y amplio espacio para toda la familia. El diseño diáfano de la estancia invita a socializar y crea un ambiente acogedor. Justo al lado se encuentra la cocina equipada con electrodomésticos modernos y con cómodo acceso a la terraza cubierta. Este es otro punto destacado de la casa y ofrece espacio adicional para relajarse al aire libre, independientemente del clima. También se encuentra en la planta baja un aseo de invitados, que proporciona mayor comodidad, así como un estudio independiente, perfecto para una oficina en casa o para disfrutar de sus aficiones. En la planta superior, hay dos amplios dormitorios, uno con acceso directo a un balcón y el otro con acceso a un vestidor y balcón. Aquí podrá comenzar el día con una hermosa vista al jardín o terminarlo al aire libre. Un dormitorio/cuarto de invitados adicional ofrece amplio espacio y puede personalizarse para adaptarse a sus necesidades. Todas las habitaciones son luminosas y acogedoras, creando un ambiente agradable. El amplio balcón con toldo completa la oferta e invita a disfrutar de horas de relax al aire libre. El jardín es un verdadero oasis con dos prácticos cobertizos que ofrecen amplio espacio de almacenamiento para herramientas de jardinería y otros utensilios. La casa es ideal para familias que valoran una distribución bien diseñada, una alta calidad de vida y una ubicación tranquila y céntrica. ¡Descubra lo que esta fantástica propiedad le ofrece y concierte una visita hoy mismo!

Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gasheizung
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Markise
- Garten mit 2 Schuppen
- Große überdachte Terrasse
- Einbauküche mit Terrassenzugang
- Großer heller Wohn-/Essbereich
- Separates Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer mit Balkonzugang
- 2 Kinderzimmer
- Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang
- Durchdachte Raumaufteilung
- PV Anlage
- Schwedenofen
- Laufend modernisiert

Dies sind nur einige der vielen besonderen Merkmale dieses sehr gut gepflegten Einfamilienhauses, das durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit seiner soliden Bauweise und den funktionalen Details bietet es sowohl ausreichend Platz für die ganze Familie als auch eine hohe Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich ein, das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort näher kennenzulernen und sich einen eigenen Eindruck von den Vorteilen dieses Eigenheims zu verschaffen.

Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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 Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

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

Número de propiedad: 25208687 - 91522 Ansbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 328.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208687 - 91522 Ansbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)