

**Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Vivir con vistas: Espaciosa casa unifamiliar con jardín, terraza y posibilidades de ampliación.**

**Número de propiedad: 25208779**



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

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25208779	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 134 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	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Componentes prefabricados
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1980		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>03.11.2035</b>	Demanda de energía final	<b>124.60 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>D</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1999</b>

Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propiedad



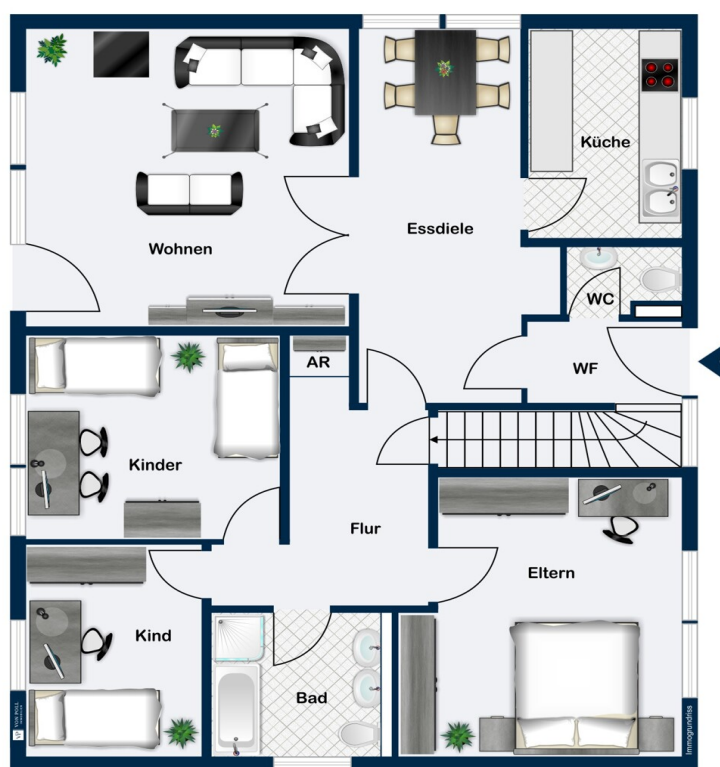
Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

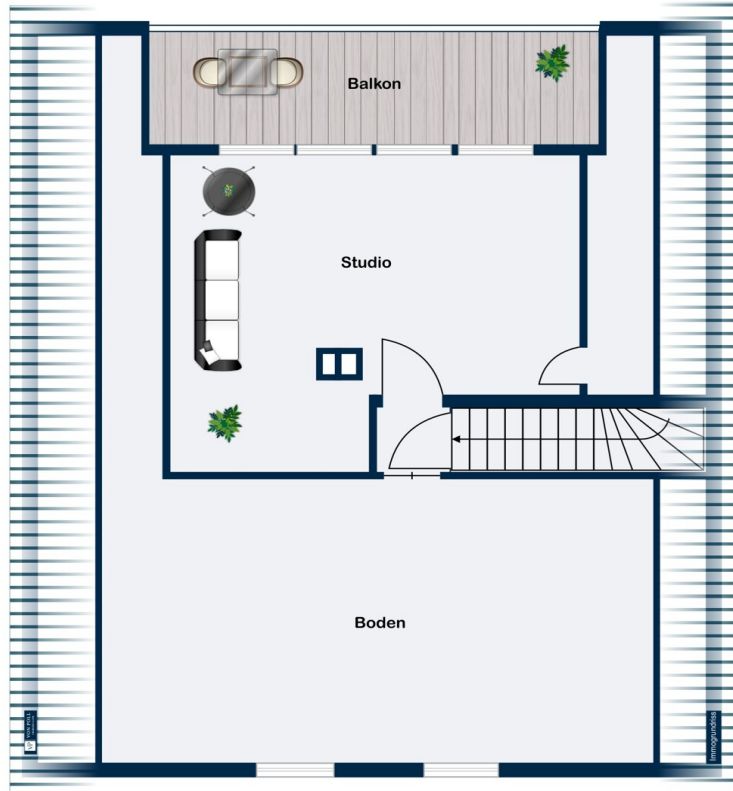
## La propiedad

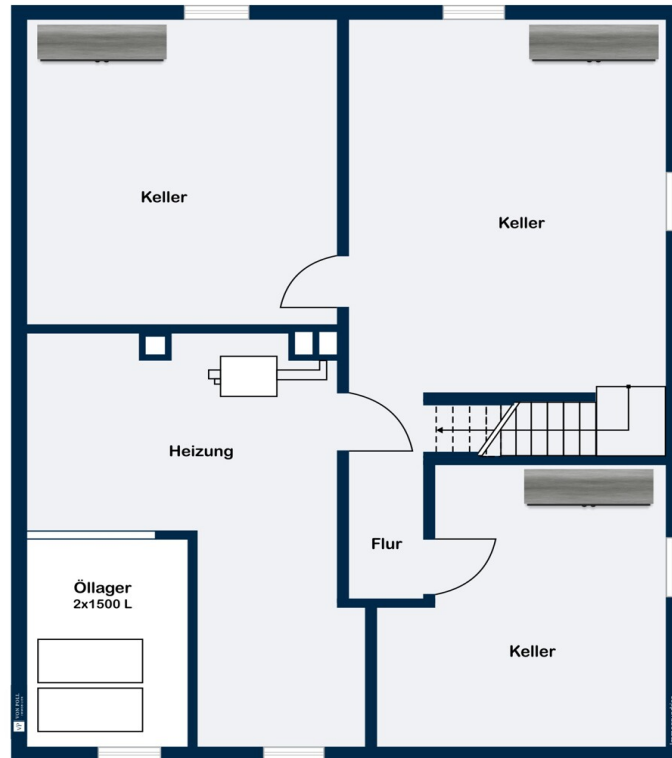


Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, construida en 1980, ofrece aproximadamente 134 m<sup>2</sup> de espacio habitable y una amplia parcela de unos 1.001 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en la opción ideal para familias, parejas o cualquier persona que aprecie un entorno tranquilo y rodeado de naturaleza. Gracias a su sólida construcción, su buen estado de conservación y su cuidada distribución, la casa impresiona tanto por su funcionalidad como por su ambiente acogedor. Al entrar, un luminoso y acogedor recibidor le da la bienvenida, creando una agradable primera impresión. El aseo de invitados también se encuentra convenientemente ubicado aquí. La distribución está bien estructurada, ofreciendo distancias cortas y una fluidez armoniosa entre las zonas de estar. El comedor constituye el corazón de la planta baja y sirve de nexo entre la cocina y el salón, perfecto para reuniones familiares o con amigos. El amplio y luminoso salón, con acceso a la terraza, ofrece vistas al jardín y crea un ambiente agradable. Los grandes ventanales proporcionan abundante luz natural y una transición fluida entre el interior y el exterior. El luminoso baño cuenta con bañera y ducha y ofrece amplio espacio para su rutina diaria. Hay un total de cuatro habitaciones disponibles, que pueden usarse individualmente como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas. Una característica destacada es el ático parcialmente reformado: ya incluye una habitación terminada con acceso al balcón y ofrece la posibilidad de crear una habitación adicional si es necesario, por ejemplo, como oficina, estudio o lugar de descanso para familiares. El sótano cuenta con un acogedor salón de fiestas con barra de madera, perfecto para recibir a amigos y familiares. También hay espacio útil adicional en el sótano, ideal para almacenamiento, sala de ocio o taller. Las ventanas del sótano se cambiaron en el año 2000, y una entrada independiente da acceso directo al jardín. La zona exterior cuenta con un jardín bien cuidado con amplio espacio para jugar, relajarse o dedicarse a la jardinería. Aquí podrá disfrutar de la tranquilidad del entorno, contemplar la vegetación o pasar agradables tardes de verano en la terraza. Hay un garaje doble y dos plazas de aparcamiento exterior adicionales para vehículos, ideales para familias con varios coches o visitas. Técnicamente, la casa se encuentra en excelentes condiciones y bien mantenida: el sistema de calefacción data de 1999 y el tejado se limpió y selló profesionalmente en 2020, lo que demuestra la longevidad y el buen estado de conservación del edificio. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial con vistas a la vegetación circundante, un lugar que ofrece calidad de vida, relajación y privacidad. Además, tiendas, colegios y transporte público están a pocos minutos.

**Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Detalles de los servicios**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- **Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980**
- **Vier Schlafzimmer**
- **Ca. 1001 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Bisher nur teilausgebauter Dachboden mit Zugang zum Balkon**
- **Wohnfläche kann um ein weiteres Zimmer erweitert werden**
- **Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne**
- **Gut durchdachter Grundriss**
- **Heller, offener Eingangsbereich mit Gäste WC**
- **Esszimmer als Verbindung von Küche und Wohnzimmer**
- **Heller, großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
- **Partykeller mit Holztheke**
- **Heizung aus dem Jahr 1999**
- **2020 Reinigung und Versiegelung des Daches**
- **Gepflegter Garten**
- **Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen**
- **Kunststofffenster aus 2000 im Keller**
- **separater Kelleraufgang**

**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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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.**

**Elpersdorf ist ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Ansbach in Bayern. Geographisch liegt Elpersdorf nordöstlich des Stadtzentrums von Ansbach und ist eingebettet in eine ländlich-städtische Umgebung zwischen Feldern, Waldstücken und Verkehrsachsen.**

**Número de propiedad: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 124.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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)**