

Ansbach

## Maison individuelle bien entretenue avec un jardin et une terrasse agréables

CODE DU BIEN: 25208687



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

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 240 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208687
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1897

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035	Consommation d'énergie	328.60 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1897



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

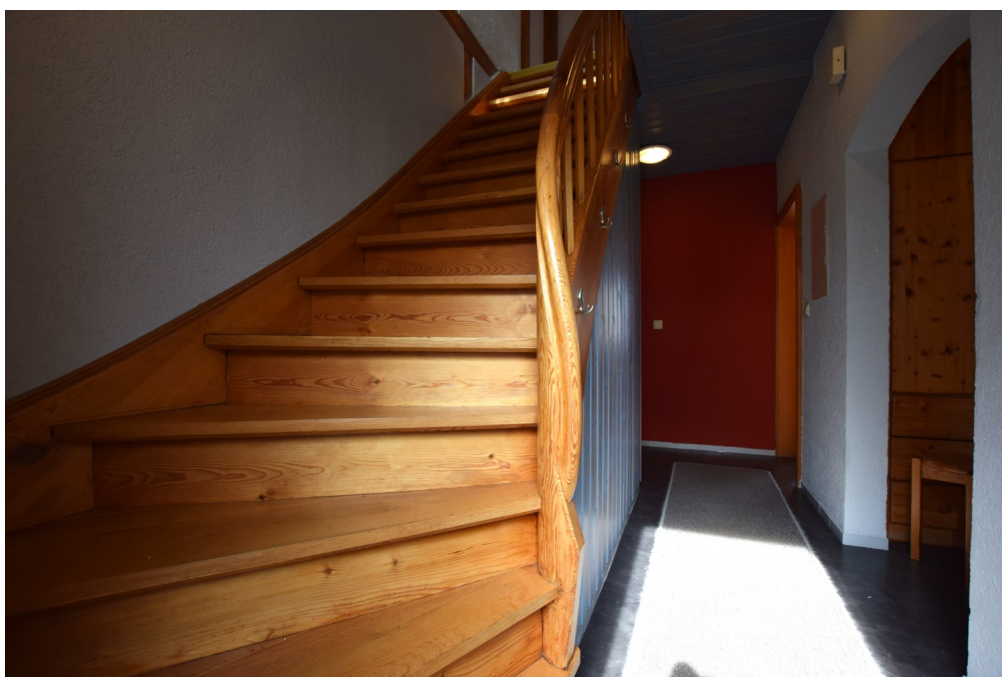
## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## La propriété





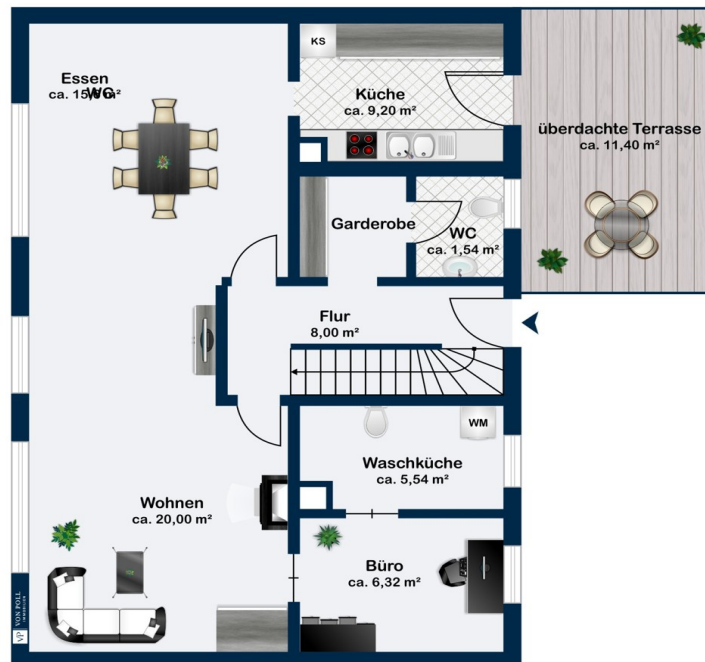
CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

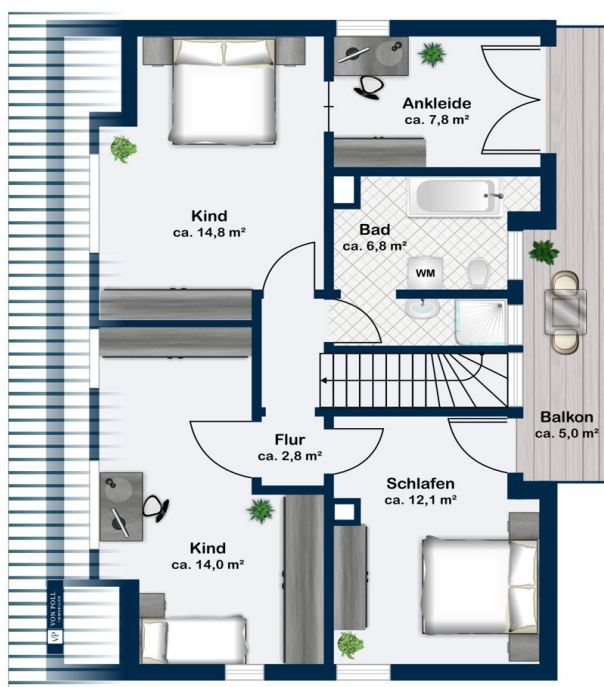
## La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Cette magnifique maison individuelle offre tout le confort moderne qu'une famille peut souhaiter. Située sur un terrain spacieux, elle séduit non seulement par son emplacement idéal, mais aussi par son agencement bien pensé et fonctionnel, qui allie parfaitement convivialité et confort. Au rez-de-chaussée, un grand séjour/salle à manger lumineux, baigné de lumière naturelle grâce à ses nombreuses fenêtres, offre un espace généreux pour toute la famille. L'agencement ouvert de la pièce favorise les échanges et crée une atmosphère chaleureuse. La cuisine aménagée, attenante, est équipée d'appareils modernes et donne directement sur la terrasse couverte. Cet espace supplémentaire, véritable atout de la maison, permet de profiter de moments de détente en plein air, quel que soit le temps. On trouve également au rez-de-chaussée des toilettes invités et un bureau séparé, idéal pour le télétravail ou les loisirs. À l'étage, deux chambres spacieuses, l'une avec accès direct à un balcon et l'autre avec accès à un dressing et un autre balcon. Ici, vous pouvez commencer votre journée avec une vue imprenable sur le jardin ou la terminer au grand air. Une chambre supplémentaire, pouvant servir de chambre d'amis, offre un espace généreux et peut être aménagée selon vos envies. Toutes les pièces sont lumineuses et accueillantes, créant une atmosphère de vie agréable. Le grand balcon avec store agrément l'ensemble et vous invite à de doux moments de détente en plein air. Le jardin est un véritable havre de paix avec ses deux abris de jardin pratiques offrant un espace de rangement généreux pour vos outils et autres équipements. Cette maison est idéale pour les familles qui apprécient un agencement bien pensé, un confort de vie optimal et un emplacement calme tout en étant central. Venez découvrir par vous-même tout le potentiel de cette superbe propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
**Tel.:** +49 981 - 97 22 432 0  
**E-Mail:** ansbach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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