

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Vivre avec vue : Spacieuse maison individuelle avec jardin, terrasse et possibilités d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25208779



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

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.001 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25208779                      | Prix d'achat                 | 439.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 134 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 5                             | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 4                             | Technique de construction    | Composants préfabriqués   |
| Salles de bains        | 1                             | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |
| Année de construction  | 1980                          |                              |   |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |                              |   |

CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Informations énergétiques

|  |                     |   |                             |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| Chauffage                                  | Huile               | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 03.11.2035          | Consommation d'énergie                                | 124.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide | Classement énergétique                                | D                           |
|  |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1999                        |



CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La propriété





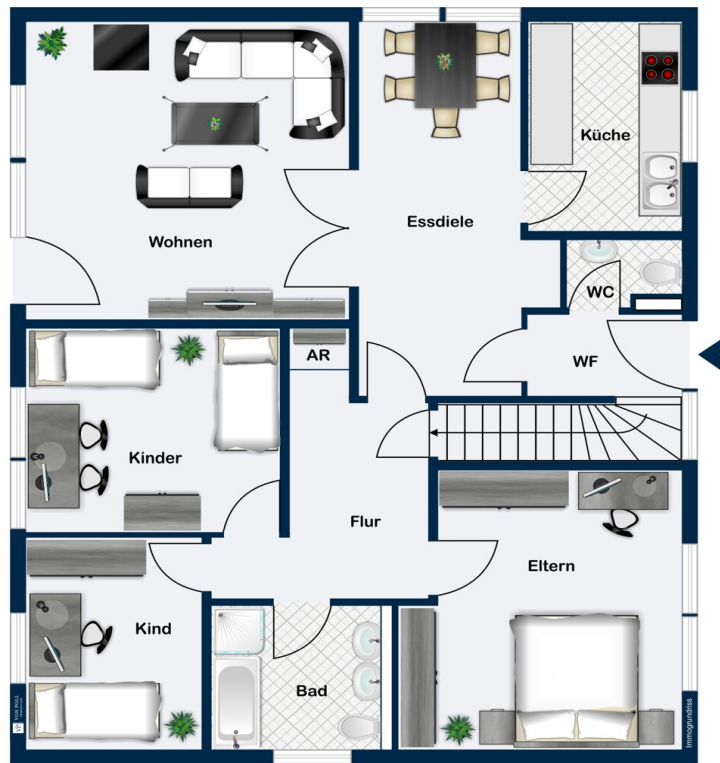
CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

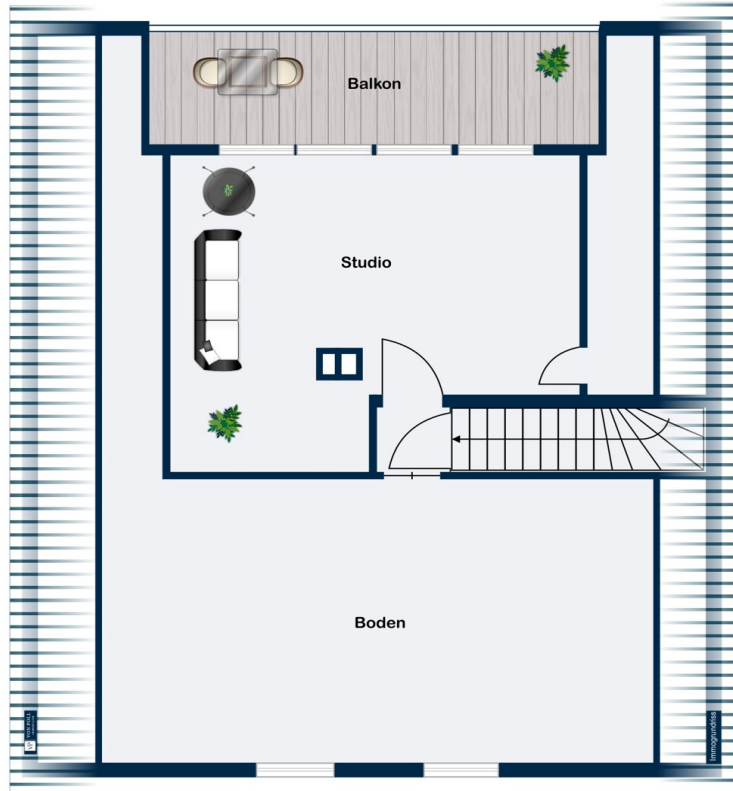
## La propriété

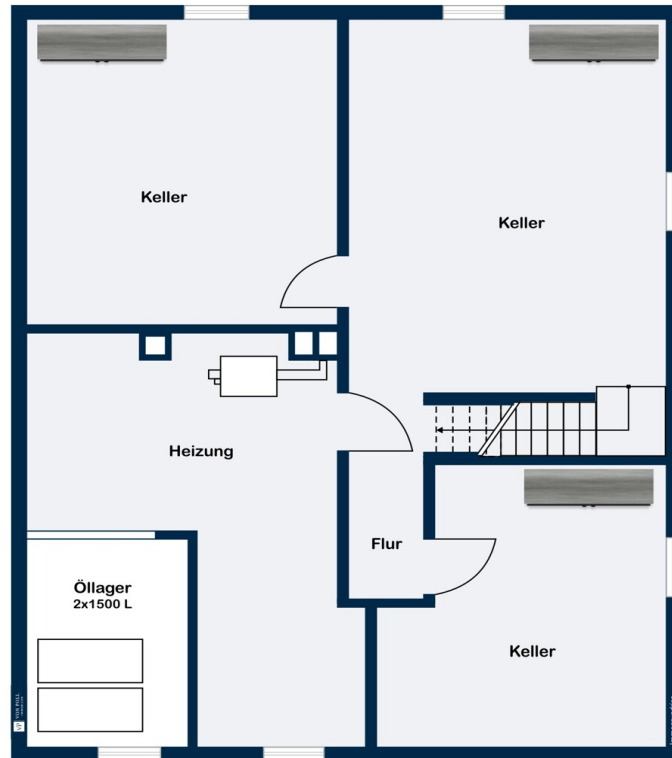


CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1980, offre environ 134 m<sup>2</sup> de surface habitable et un vaste terrain d'environ 1 001 m<sup>2</sup>, ce qui la rend idéale pour les familles, les couples ou toute personne appréciant un cadre de vie paisible et proche de la nature. Grâce à sa construction solide, son excellent état et son agencement bien pensé, la maison séduit par sa fonctionnalité et son atmosphère chaleureuse. Dès l'entrée, un hall lumineux et accueillant vous met immédiatement en confiance. Les toilettes invités s'y trouvent également. Le plan est bien structuré, offrant des déplacements fluides et une circulation harmonieuse entre les espaces de vie. La salle à manger, véritable cœur du rez-de-chaussée, fait le lien entre la cuisine et le salon – un espace idéal pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. Le salon spacieux et lumineux, avec accès à la terrasse, offre une vue sur le jardin et crée une atmosphère de vie agréable. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et assurent une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. La salle de bain lumineuse est équipée d'une baignoire et d'une douche et offre un espace confortable pour votre quotidien. Au total, quatre pièces sont disponibles, pouvant servir individuellement de chambres, de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. Le grenier partiellement aménagé constitue un atout majeur : il comprend déjà une pièce finie avec accès à un balcon et offre la possibilité d'y créer une pièce supplémentaire au besoin, par exemple un bureau, un studio ou un espace de détente pour les membres de la famille. Le sous-sol abrite une salle de réception conviviale avec un bar en bois, idéale pour recevoir famille et amis. Un espace supplémentaire est également disponible au sous-sol, parfait pour le rangement, un atelier ou une salle de loisirs. Les fenêtres du sous-sol ont été remplacées en 2000 et une entrée indépendante donne directement sur le jardin. L'espace extérieur comprend un jardin bien entretenu offrant un vaste espace pour jouer, se détendre ou jardiner. Vous pourrez y apprécier la tranquillité des lieux, admirer la verdure ou passer d'agréables soirées d'été sur la terrasse. Un garage double et deux places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles pour les véhicules – idéal pour les familles avec plusieurs voitures ou pour recevoir des visiteurs. Techniquement, la maison est en excellent état et très bien entretenue : le système de chauffage date de 1999 et la toiture a été nettoyée et imperméabilisée par des professionnels en 2020, témoignant de la longévité et du soin apporté à l'entretien du bâtiment. La propriété se situe dans un quartier résidentiel calme, offrant une vue sur la verdure environnante et un cadre de vie propice à la détente et à l'intimité. Par ailleurs, commerces, écoles et transports en commun sont accessibles en quelques minutes seulement.



CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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.

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.

CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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