

Ansbach

# Leben in traumhafter Waldrandlage mit Modernisierungspotenzial und sonnigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26208815



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

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 522 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26208815 - 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: 26208815 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208815
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	122.20 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

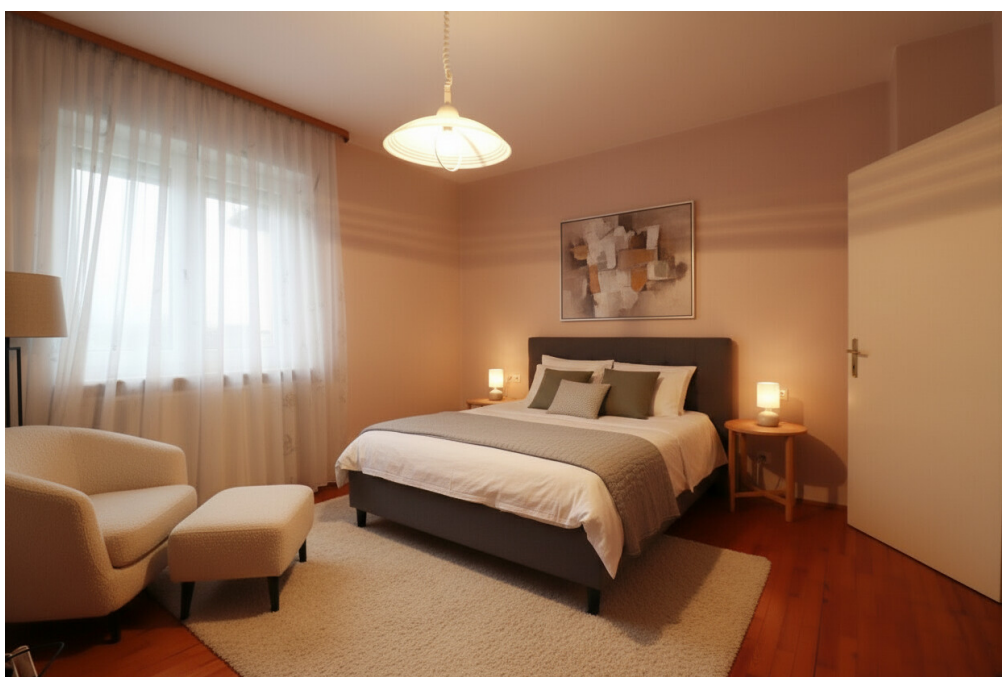
## La propriété





CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété





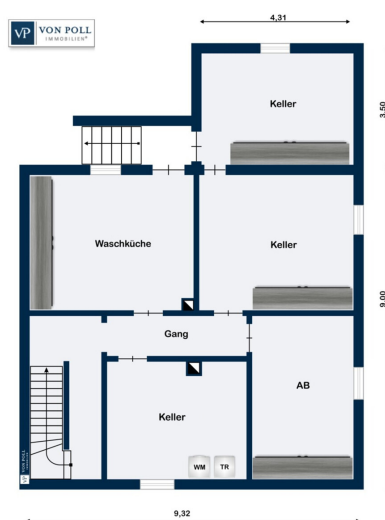
CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété



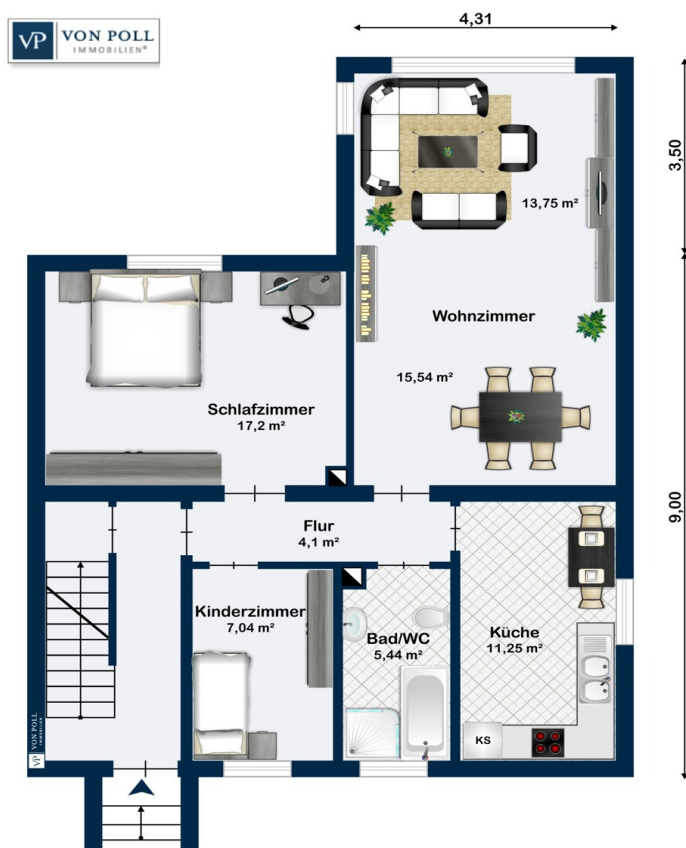
CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## La propriété

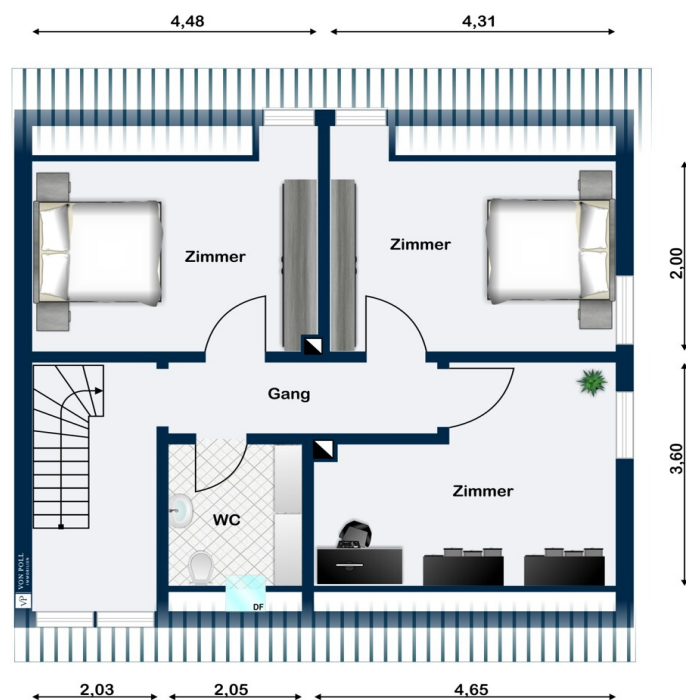


CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach

## 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: 26208815 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Dieses geräumige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1961 bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, ein individuelles Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 522 m<sup>2</sup> finden Sie hier genügend Platz für die ganze Familie oder für zwei getrennte Wohneinheiten.

Die Immobilie besticht durch ihre unmittelbare Lage am Waldrand und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Insgesamt stehen Ihnen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bieten – von der klassischen Aufteilung mit Wohn- und Schlafzimmern bis hin zu Büro, Gäste- oder Hobbyräumen. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, wodurch auch ein komfortables Wohnen für mehrere Generationen oder eine Teilung in zwei separate Einheiten ermöglicht wird.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet das Zentrum des Hauses und lädt zu geselligen Stunden und entspannten Momenten ein. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und tragen zum gepflegten Gesamteindruck bei. Die Küche grenzt direkt an den Wohnbereich und kann flexibel nach eigenem Bedarf gestaltet oder geöffnet werden. Ein besonderes Highlight ist die Option auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, was zusätzliche Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung schafft.

Im Untergeschoss befindet sich ein komplett unterkellter Bereich, der neben einem klassischen Vorratskeller auch ausreichend Raum für eine Waschküche, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein zusätzlicher Stellplatz direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Ölzentralheizung, die 2005 neu installiert wurde und für eine angenehme Wärme sorgt. Die Kunststofffenster wurden bereits 1995 erneuert und tragen zur Energieeffizienz bei. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen; insgesamt besteht Modernisierungsbedarf, jedoch wurde der Instandhaltungszustand stets beachtet. So präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem insgesamt gepflegten Zustand und bietet ein solides Fundament für zukünftige Modernisierungen oder individuelle Umgestaltungen.

Die direkte Nähe zum Waldrand schafft ein Umfeld für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut

erreichbar sind. Die Umgebung zählt zu den bevorzugten Wohngegenden und ist besonders für Familien attraktiv.



**CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 130m² Wohnfläche
- 522m² Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- Großes, helles Wohnzimmer mit Blick in den Garten
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten möglich
- Vollständig unterkellert
- Garage und Stellplatz
- Direkte Lage am Waldrand
- Anbau Wohnzimmer in 1977
- Neue Kunststofffenster in 1995
- Neue Ölzentralheizung in 2005
- Gepflegter Gesamteindruck
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Große Terrasse
- Großer überdachter Freisitz

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser ansprechenden Doppelhaushälfte in guter Lage mit ausreichend Platz für Ihre Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten der Modernisierung vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

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

**CODE DU BIEN: 26208815 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208815 - 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)