

Sachsen bei Ansbach

## Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Wellnessbereich

**CODE DU BIEN: 26208822**



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

**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 998 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

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

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208822
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2036	Consommation finale d'énergie	71.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



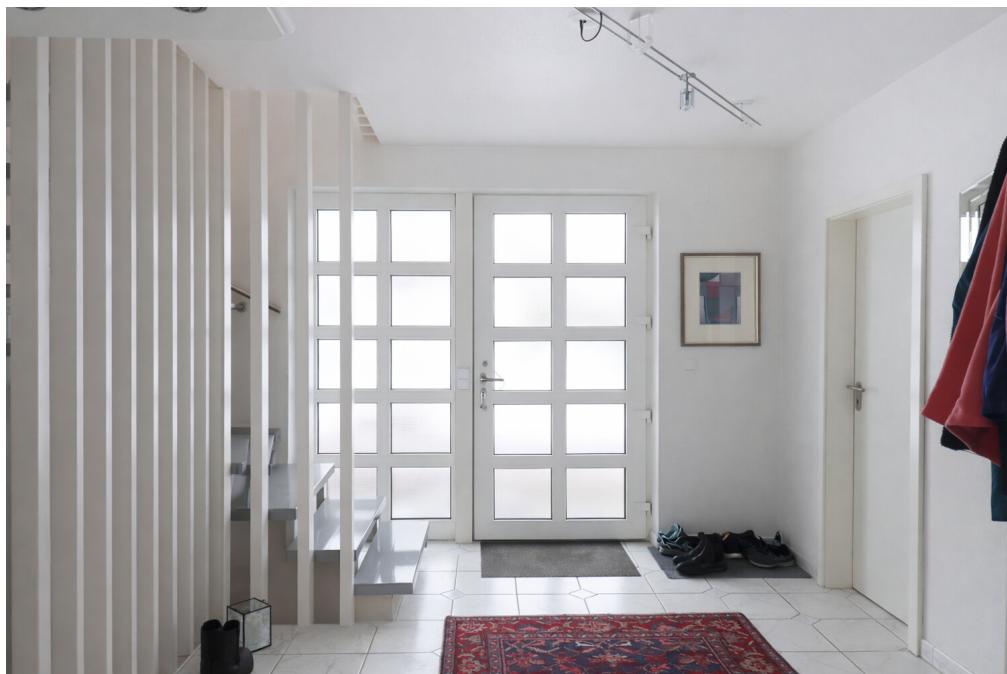
**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



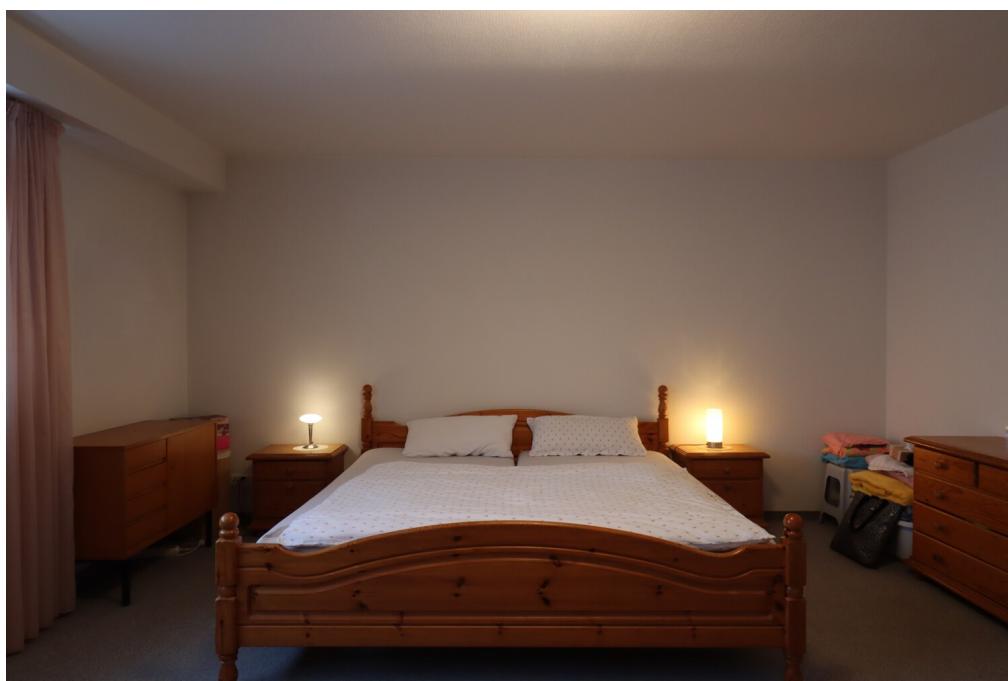
**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



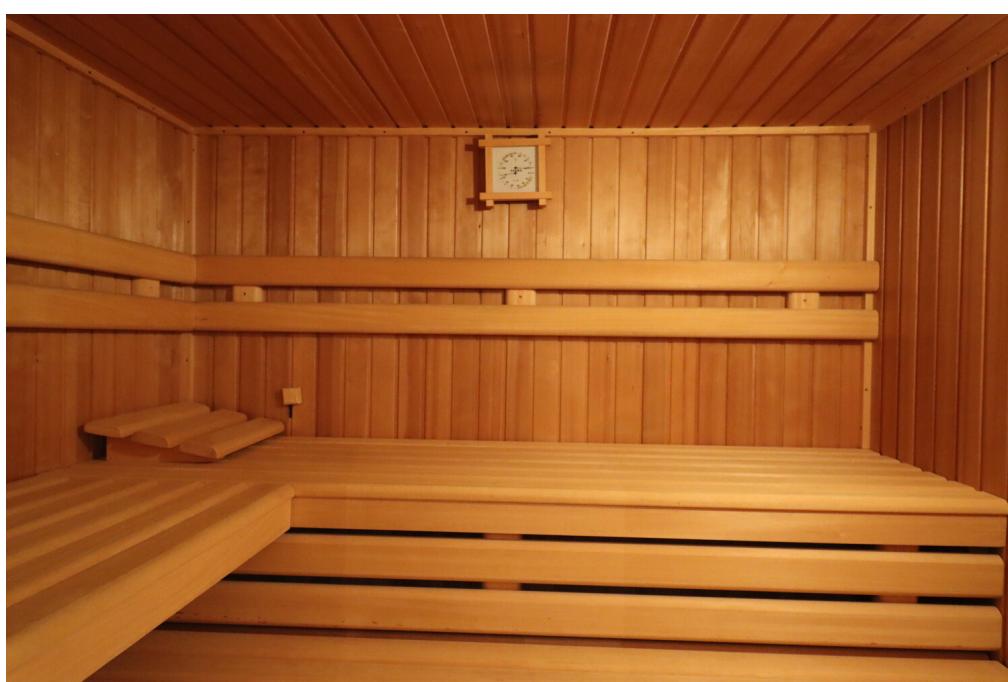
**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



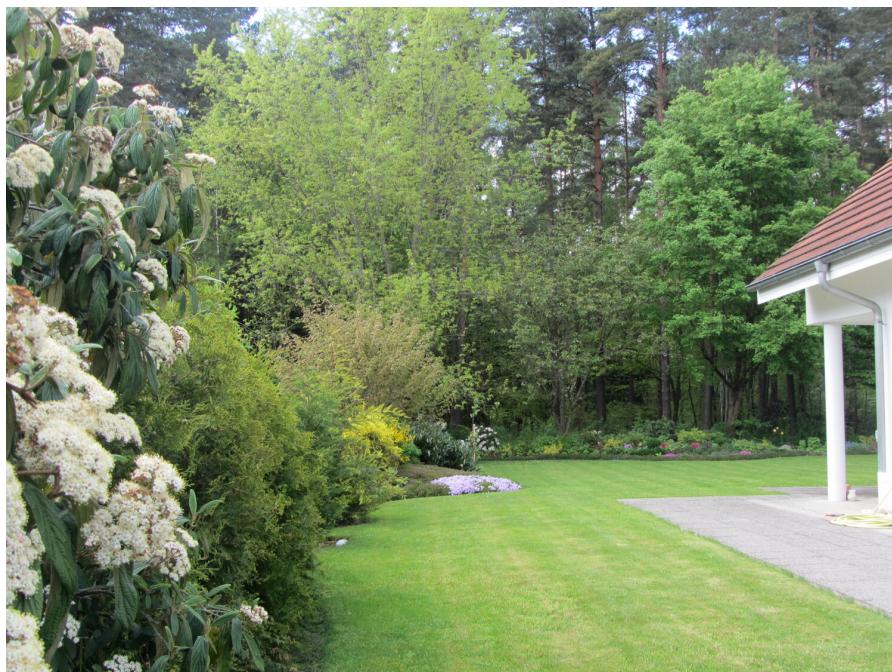
**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Une première impression

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage direkt am Waldrand und bietet ein hochwertiges Wohnambiente mit hohem Komfort und viel Privatsphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist gepflegt, funktional gestaltet und durch eine Schiebetür vom Wohnbereich abtrennbar. Auch von der Küche aus besteht ein separater Zugang zur Terrasse, ideal für den Alltag wie auch für gesellige Abende.

Das großzügige Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem begehbaren Kleiderschrank sowie einem Balkon mit unverbaubarem Blick in den angrenzenden Wald. Im gesamten Haus sind hochwertige Echtholzmöbel und -einbauten verbaut, die den wertigen Gesamteindruck unterstreichen.

Die Sanitärbereiche wurden teilweise bereits erneuert. Im Obergeschoss befindet sich ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dusche, Badewanne und Toilette – ideal zum Entspannen.

Eine Gasheizung mit Niedertemperaturkesseln in Kombination mit dem Schwedenofen sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Fußbodenheizung ist vorhanden und erleichtert einen möglichen zukünftigen Wechsel auf eine Wärmepumpe. Zudem sind Solaranschlüsse bereits vorbereitet und eine Fassadendämmung ist vorhanden.

Der große, schön angelegte Garten liegt abgeschirmt von der Straße direkt am Waldrand und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Der Keller ist trocken und frei von Feuchtigkeit. Eine Doppelgarage rundet dieses attraktive Gesamtangebot ab.

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ruhige – naturnahe Lage
- Sehr gepflegtes Anwesen
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse sowie Schwedenofen
- Gepflegte und hochwertige Einbauküche mit Schiebetürabtrennung und separatem Zugang zur Terrasse
- Großzügliches Hauptschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank und Balkon mit Blick in den Wald
- Hochwertige Echtholzmöbel im ganzen Anwesen verbaut
- Teilweise schon erneuerte Sanitärbereich
- Großzügiger Wellnessbereich im Keller mit Sauna, Dusche, Badewanne und Toilette
- Weiteres hochwertiges Badzimmer Im Obergeschoss mit Dusche
- Gas Heizung mit Niedertemperaturkesseln in Kombination mit Schwedenofen
- Fußbodenheizung vorhanden (Vereinfacht auch den möglichen Wechsel zur Wärmepumpe)
- Großer, schön angelegter Gartenbereich direkt am Waldrand, von der Straße abgeschirmt
- Keine Feuchtigkeit im Keller
- Solaranschluss bereits angelegt
- Fassadendämmung vorhanden
- Doppelgarage vorhanden sowie 2 Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

In Sachsen haben Sie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in weniger als 30 Minuten, die Markgrafenstadt Ansbach in 10 Minuten.

Sachsen b. Ansbach wird im Norden von der Bundesstraße 14 (Ansbach – Nürnberg) und im Süden von der Staatstraße 2223 (Ansbach – Windsbach) tangiert. Die Kreisstraße führt von Nord nach Süd durch Sachsen und weiter nach Lichtenau bis zur fränkischen Seenlandschaft nach Gunzenhausen. Ortsverbindungsstraßen verbinden alle Ortsteile miteinander. Im Osten führt die Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) mit Anschluss-Stellen in beide Richtungen vorbei. Die Hauptstrecke der Bahnverbindung Ansbach – Nürnberg führt durch Sachsen und hat hier die Haltestelle S4. Die Züge fahren in regelmäßigen Abständen in beide Richtungen.

Die Gemeinde Sachsen mit ca. 3330 Einwohnern hat noch mehr anzubieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Metzger, Getränke- und Lebensmittelmärkte in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt ein Kinderbildungszentrum und eine Grundschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassenen Hausärzten und Zahnärzten gegeben.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der zahlreichen verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen die vielen Spielplätze, Fußballplätze sowie die Tennisanlage.

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen 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)