

Sachsen bei Ansbach

Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Wellnessbereich

CODE DU BIEN: 26208822



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 998 m²

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 m²
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 m²
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
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.20 kWh/m²a
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



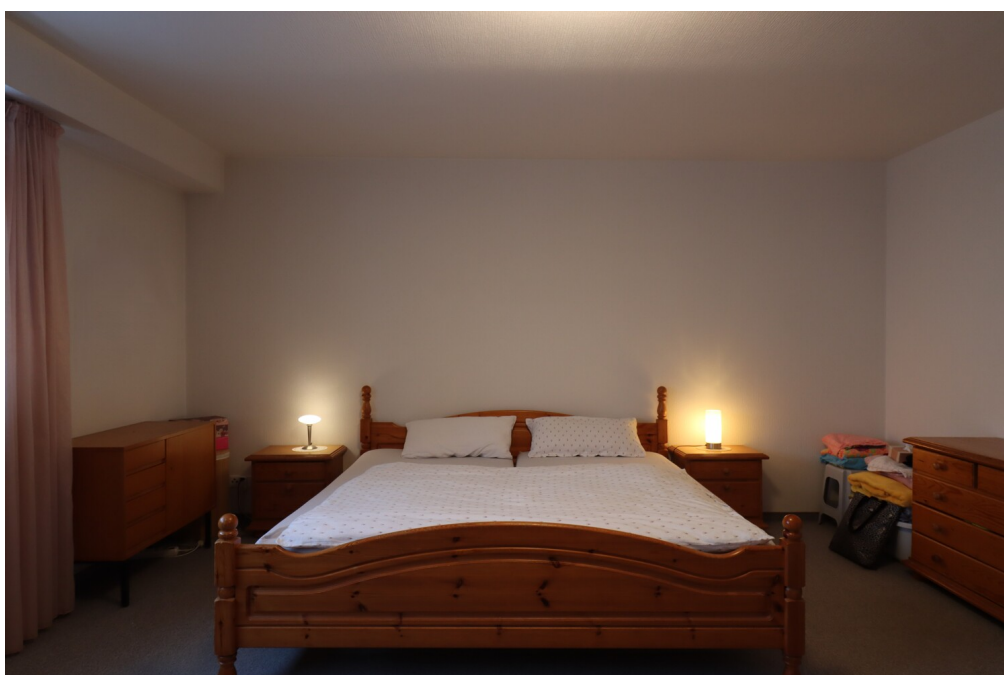
CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

La propriété



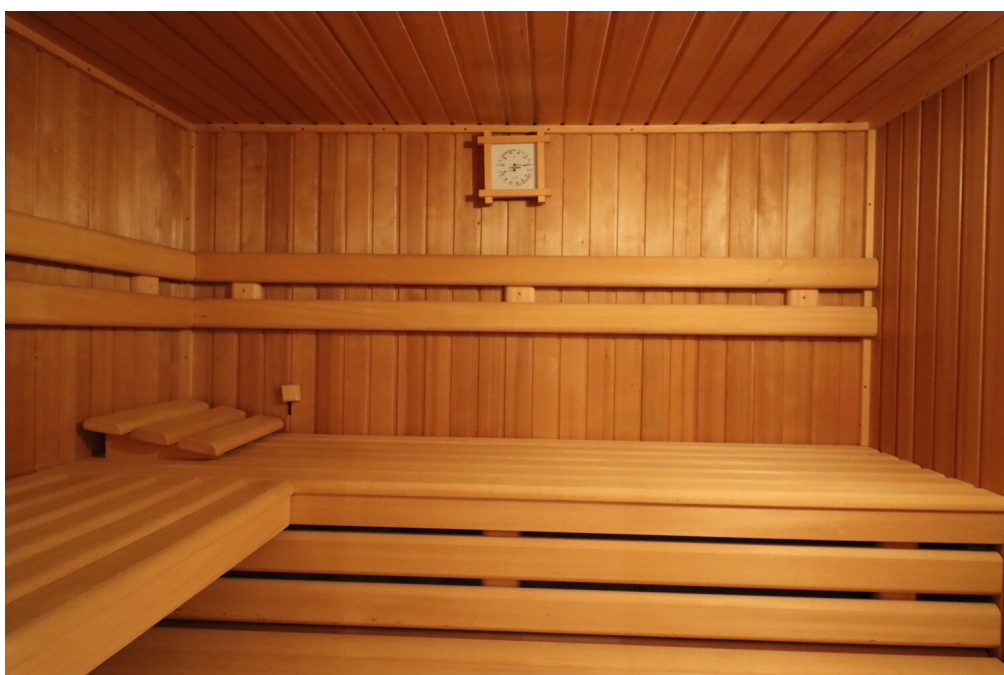
CODE DU BIEN: 26208822 - 91623 Sachsen bei Ansbach

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 abgeschildert 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
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarem 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 Staatsstraße 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 niedergelassen 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 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: 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

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

www.von-poll.com