

Ansbach

????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ??????!! ????????  
?????, ??? ?????? ??????? ??? ?????? ?????? ??????????.

?????? ??????: 24208623



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

???? ??????: 335.000 EUR • ????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.255 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??????????? ?????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

???????? ?????:	24208623
???????????	ca. 180 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ?????
?????????	7
?????????? ???	5
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1962
????? ????????????	2 x ??????

???? ???????	335.000 EUR
???????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	
???????	???????, WC ???????????, ????, ???????????????, ??????

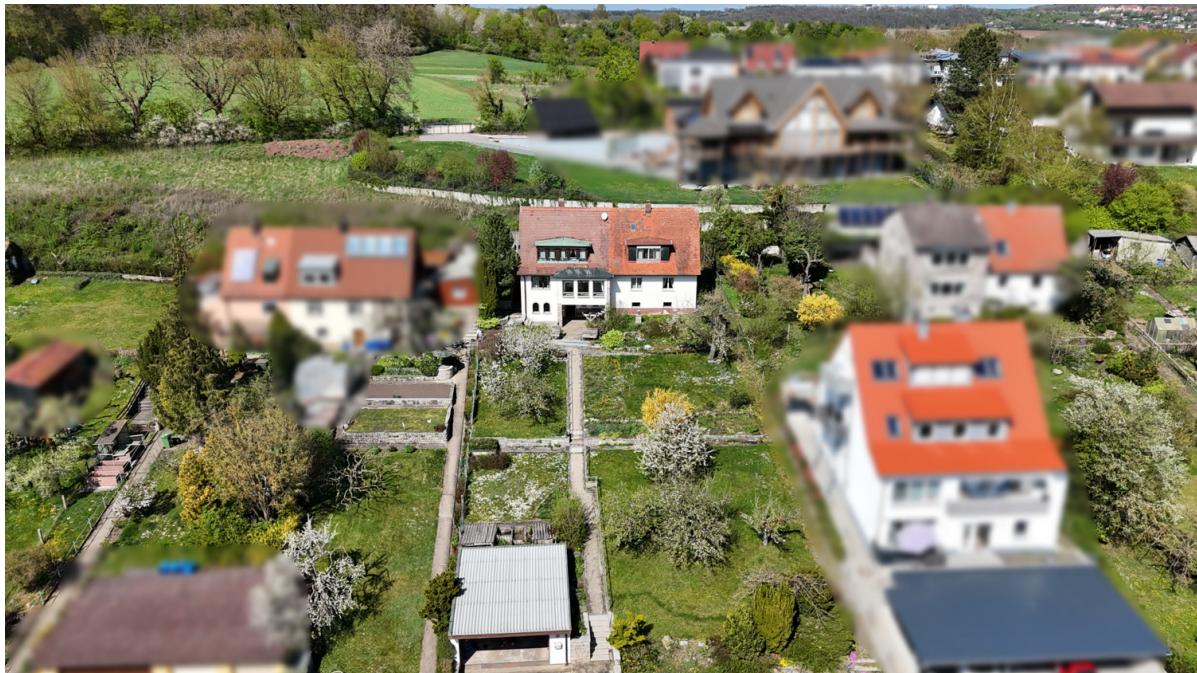
????????? ??????????: 24208623 - 91522 Ansbach

????????????? ??????????

?????????? ????????	???????	???????????????	<b>BEDARF</b>
???? ????????????	??????	???????????	
???????????	11.09.2034	?????? ????????	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????? ????????		???????????	
???		???????????	<b>D</b>
???? ????????????	??????	???????????????	
		???????????????	1962
		???????????	
		???????????	
		???????????????	

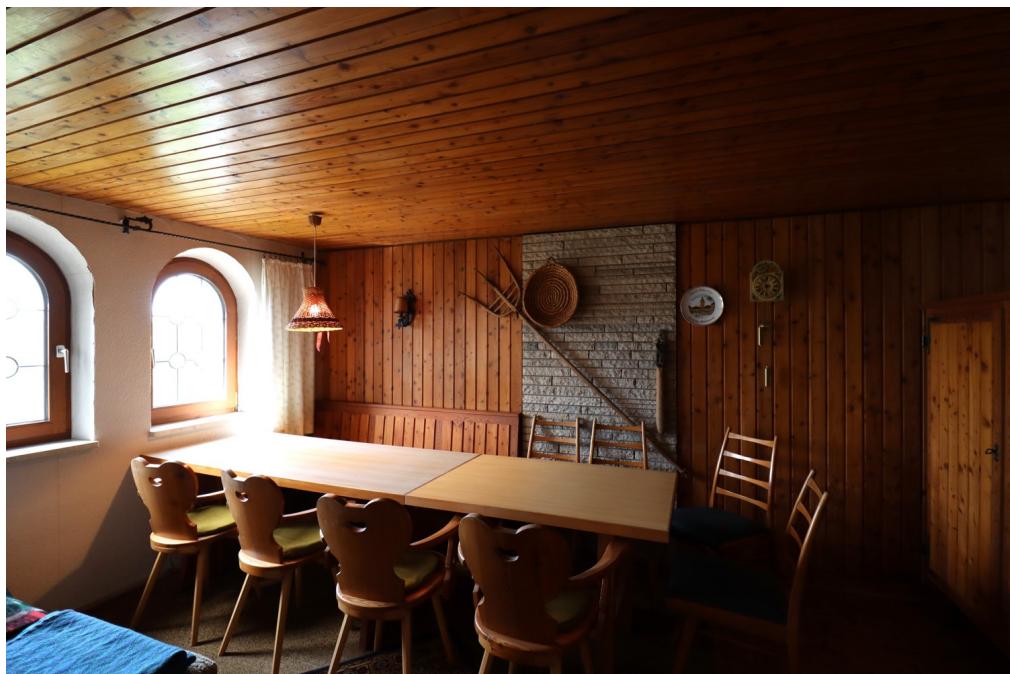
???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



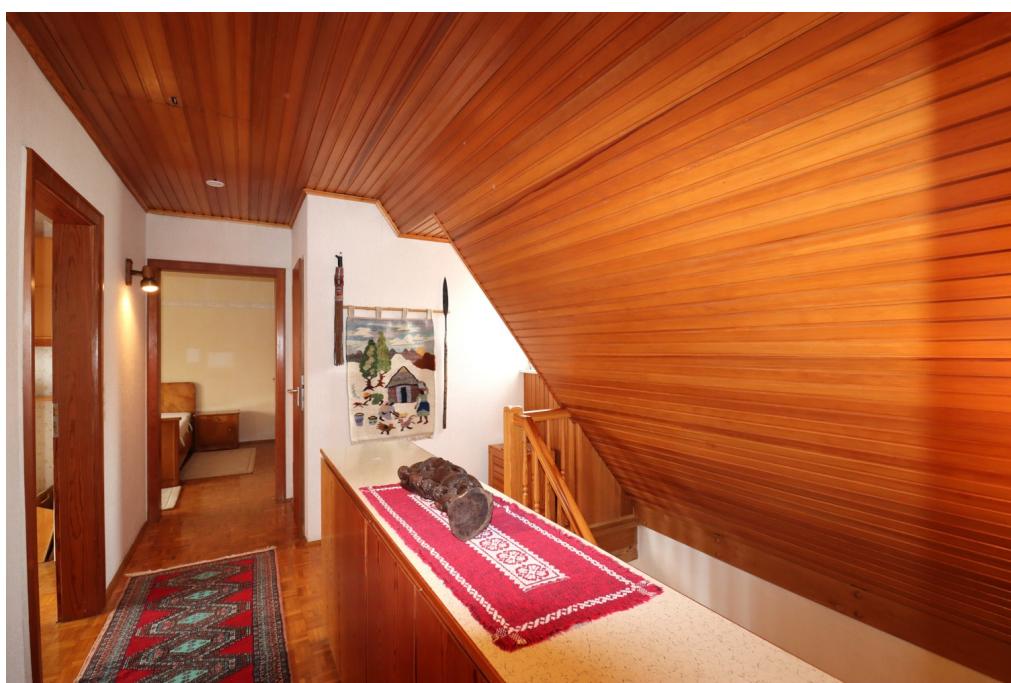
???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

?? ???????

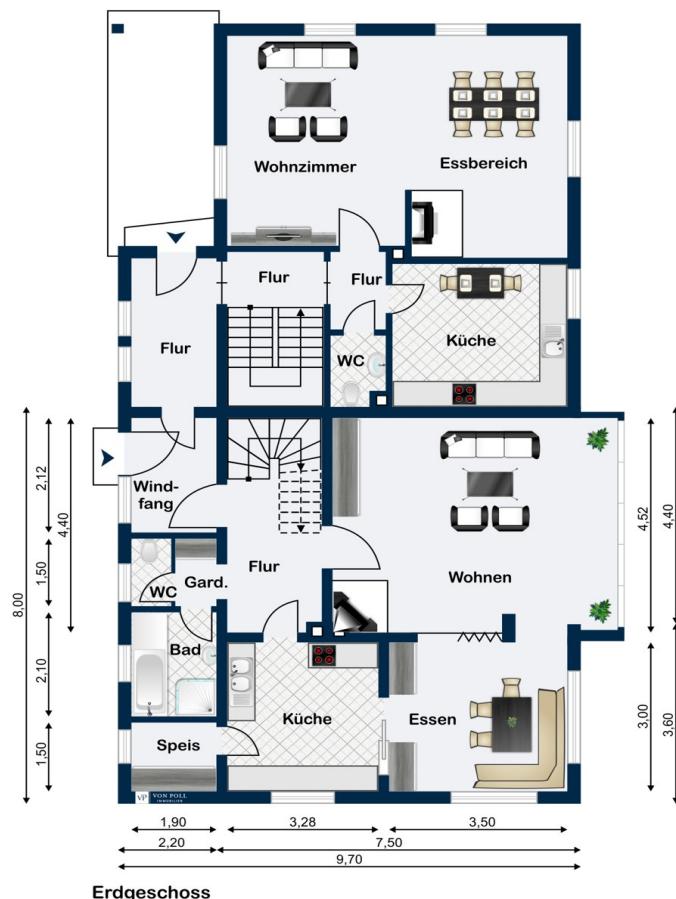


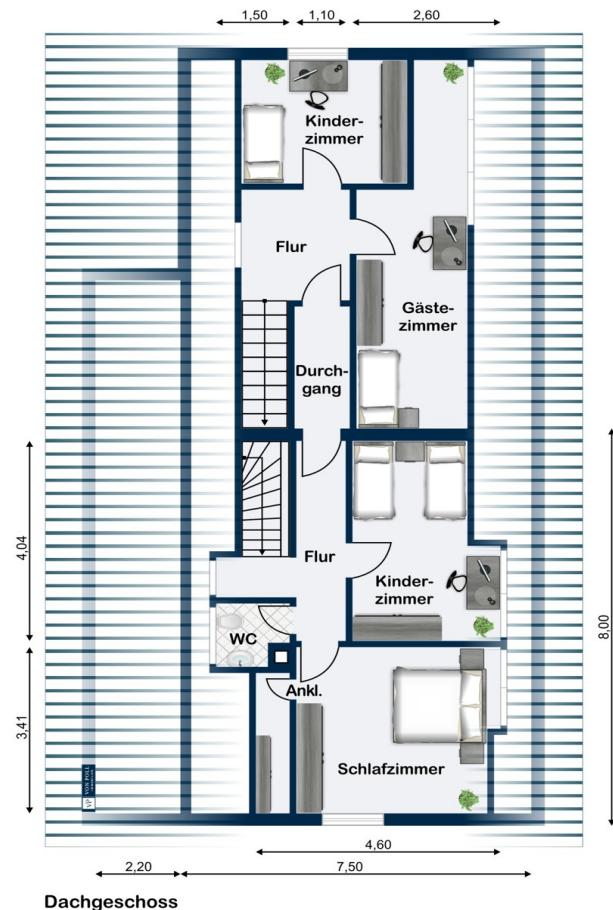
???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®







Dachgeschoss

???? ? ?????? ?? ?????? ?? ??????? . ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?????? . ?? ?? ?? ?? ??, ??  
????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ?????????? .

?????? ??????: 24208623 - 91522 Ansbach

??? ????? ??????

???? ?? ??????? ??????? ?????????? ????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????-  
?????????? ????????, ?????????????? ??? ??????? ?????????? ?????????? ??????. ?? ??????? 180 ?.?.  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? 1.255 ?.?, ??? ?? ?????? ?????? ??? ??????????  
????? ??????, ??????? ??? ?????????? ??? ??????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????? ??????. ?? ???-????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????? ?? ??? ?????, ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?. ??????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????, ?? ?????? ??? ??????, ?????????? ?????? ??? ??????????  
??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ??? ?????? ??????????  
??? ?????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????? ?? ??? ??????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????, ?? ??????  
????????? ?????? ??? ??????, ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?? ??? ??????  
????????? ?. ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
??? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????  
????????? ?? ??????, ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??????  
????????? ????. ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??????  
????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??????  
????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
????? ??? ?????????? ?????!

???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

????????????? ??? ??????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1255 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zwei Doppelhaushälften - in jeder Etage miteinander verbunden
- Zwei Flurstücke
- Partyraum im Untergeschoss
- Kleine Werkstatt im Heizraum
- Heller Wohnbereich im Erdgeschoss mit einem malerischen Ausblick
- Arbeitszimmer oder Gästezimmer auf dieser Etage
- Küche mit Speisekammer
- Zweites Wohnzimmer mit Kachelofen
- Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Weitläufiger Garten mit Obstbäumen
- Eine Doppelgarage

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.

???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

??? ??? ??? ?????????

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

**Geografische Lage:** Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

**Verkehrsanbindungen:** Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

**Infrastruktur:** Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

**Bildung:** Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

**Kulturelles Erbe:** Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

**Wirtschaft:** Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen

und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

???????? ?????: 24208623 - 91522 Ansbach

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

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.

?????? ??????: 24208623 - 91522 Ansbach

????????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

???? ??????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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