

Ansbach

Αυτό είναι ένα εξαιρετικό μέρος για να ζήσετε!
Άφθονος χώρος, ένα μεγάλο ακίνητο και
πολλά αξιοθέατα.

Αριθμός ακινήτου: 24208623



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.255 m²

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24208623	Τιμή αγοράς	295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 180 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 50 m ²
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1962		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	127.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.09.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1962

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



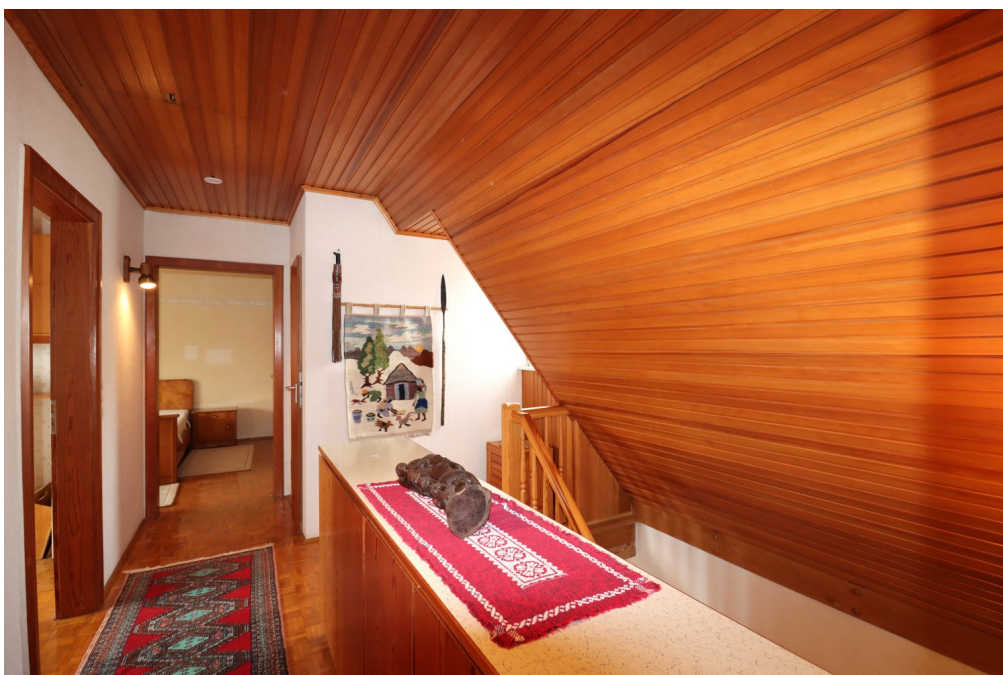
Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

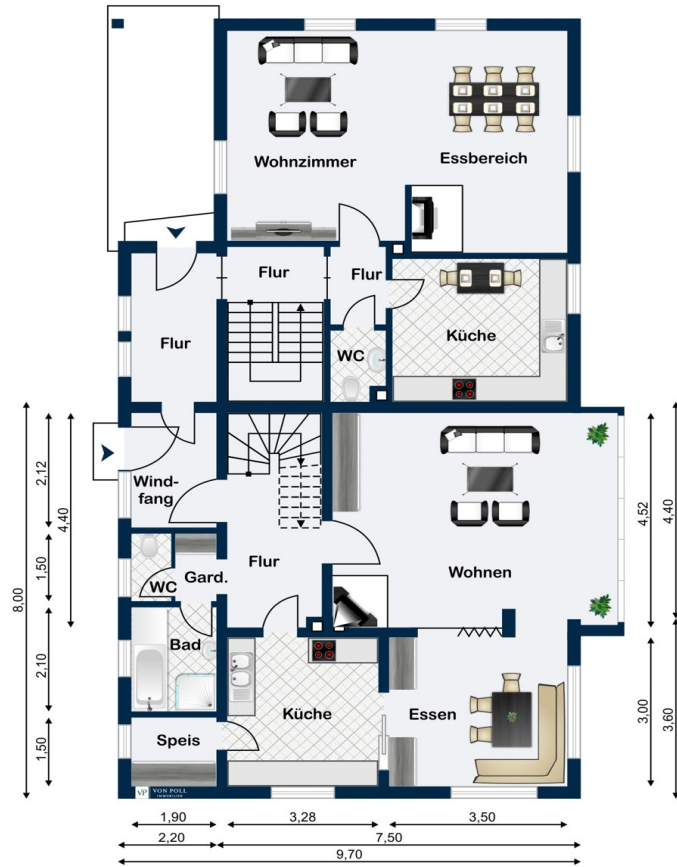
Το ακίνητο



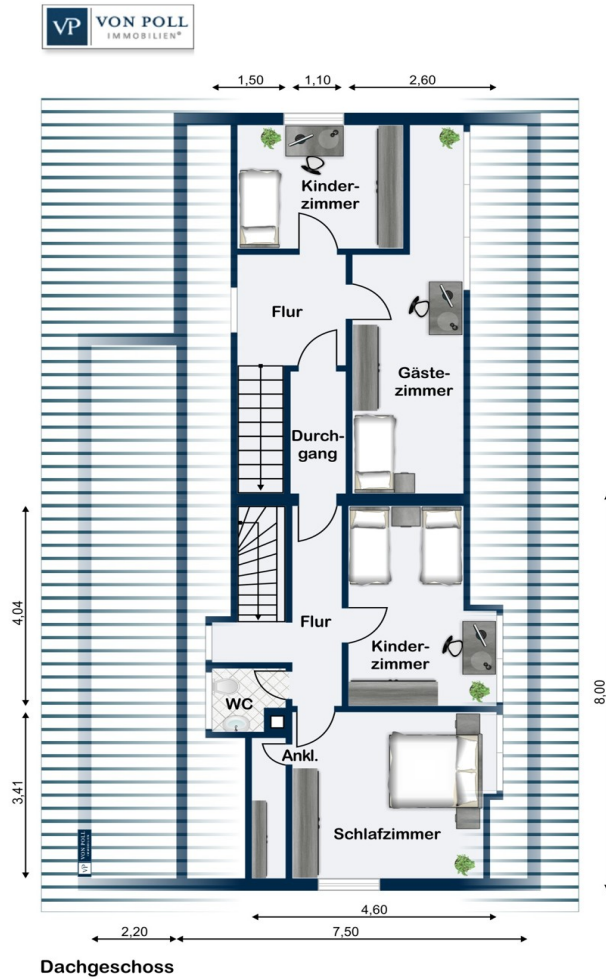
Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Κάτοψη





Erdgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το μοναδικό ακίνητο προσφέρει έναν εντυπωσιακό συνδυασμό δύο διασυνδεδεμένων ημι-ανεξάρτητων κατοικιών, σχηματίζοντας μια ευρύχωρη οικογενειακή κατοικία. Με περίπου 180 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 1.255 τ.μ., αυτό το ακίνητο είναι ένα πραγματικό θαύμα χώρου, ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν την άφθονη ευρυχωρία και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης. Οι ημι-ανεξάρτητες κατοικίες εκτείνονται σε δύο οικόπεδα και διαθέτουν ένα ενδιάμεσο πέρασμα σε κάθε όροφο, δημιουργώντας μια εξαιρετικά ανοιχτή διαρρύθμιση. Η έξυπνη διαρρύθμιση παρέχει τόσο ιδιωτικά καταφύγια όσο και κοινόχρηστους χώρους, δίνοντας στο σπίτι μια μοναδική εμπειρία διαβίωσης. Στο ισόγειο, θα βρείτε έναν ευρύχωρο, φωτεινό χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με μεγάλα παράθυρα που προσφέρουν γραφική θέα στον εκτεταμένο κήπο. Αυτός ο χώρος είναι ιδανικός για ζεστά βράδια και οικογενειακές συγκεντρώσεις. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται ένα άλλο σαλόνι με μια γοητευτική πλακόστρωτη κουζίνα. Η ευρύχωρη κουζίνα με ένα παρακείμενο ντουλάπι προσφέρει άφθονο χώρο για μαγείρεμα και αποθήκευση. Για επιπλέον άνεση, το ισόγειο περιλαμβάνει επίσης ένα γραφείο, το οποίο μπορεί εύκολα να χρησιμοποιηθεί ως δωμάτιο επισκεπτών. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει τέσσερα φωτεινά υπνοδωμάτια, προσφέροντας άφθονο χώρο για μια μεγάλη οικογένεια. Κάθε δωμάτιο είναι ευρύχωρο και μπορεί να σχεδιαστεί ξεχωριστά. Το υπόγειο περιλαμβάνει μια αίθουσα εκδηλώσεων, ιδανική για εορτασμούς και εκδηλώσεις. Ένα μικρό εργαστήριο βρίσκεται επίσης σε βολική τοποθεσία στο λεβητοστάσιο. Ο εκτεταμένος κήπος με οπωροφόρα δέντρα προσφέρει πολλές ευκαιρίες για χαλάρωση, παιχνίδι για παιδιά ή δημιουργία ενός όμορφου εξωτερικού χώρου. Το γενναιόδωρο γκαζόν σας προσκαλεί να περάσετε ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους και παρέχει άφθονο χώρο για τους λάτρεις της κηπουρικής. Ένα διπλό γκαράζ ολοκληρώνει το ακίνητο, προσφέροντας επαρκή χώρο για δύο οχήματα καθώς και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Αυτό το μοναδικό ακίνητο

προσφέρει μια σπάνια ευκαιρία να απολαύσετε τα οφέλη δύο ημιανεξάρτητων κατοικιών σε μία. Η ευέλικτη κάτοψη, ο ευρύχωρος κήπος και οι ευέλικτες δυνατότητες καθιστούν αυτό το ακίνητο ιδανικό σπίτι για οικογένειες που αναζητούν άφθονο χώρο και μια εξαιρετική ιδέα διαβίωσης. Απολαύστε αυτήν την ειδική προσφορά για τον εαυτό σας και κλείστε μια επίσκεψη σήμερα!

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1255 m² Grundstücksfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Ca. 50 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 24208623 - 91522 Ansbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com