

**Ansbach / Deßmannsdorf**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25208733**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 550.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 780 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ??? ??????

???????	25208733	???? ??????	550.000 EUR
?????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision
?????????	11		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
???? ??????????	1967		beurkundeten
????? ????????????	6 x ??????????? ??????	???????	???????, ??????,
	?????????????		?????????

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	14.08.2035	??????????	
????????????????		?????? ??????	88.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	C
		????????????	
		????????????	
		???? ??????????	1967
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

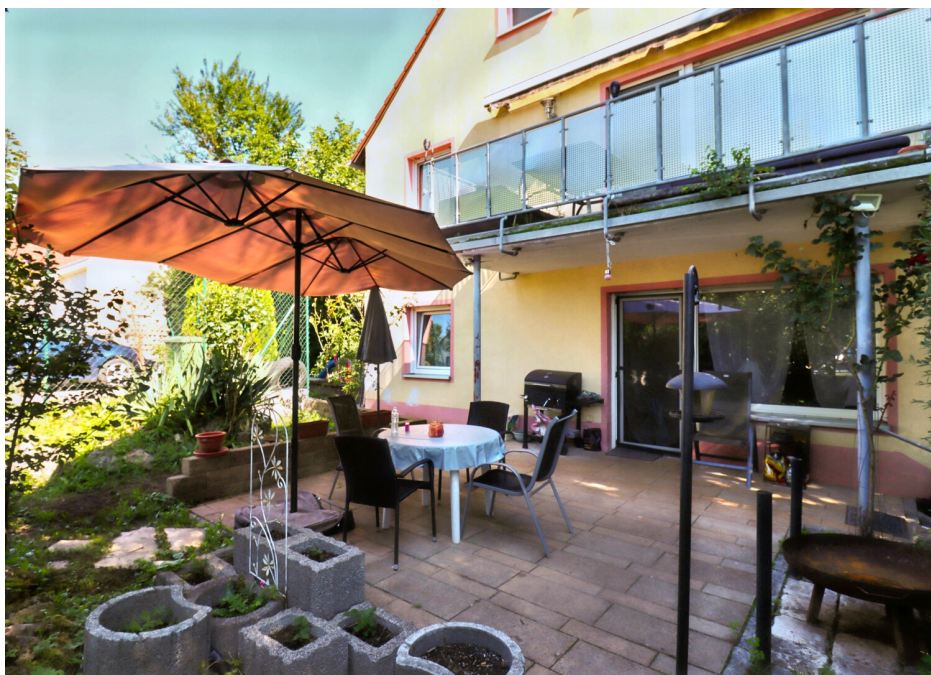
Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



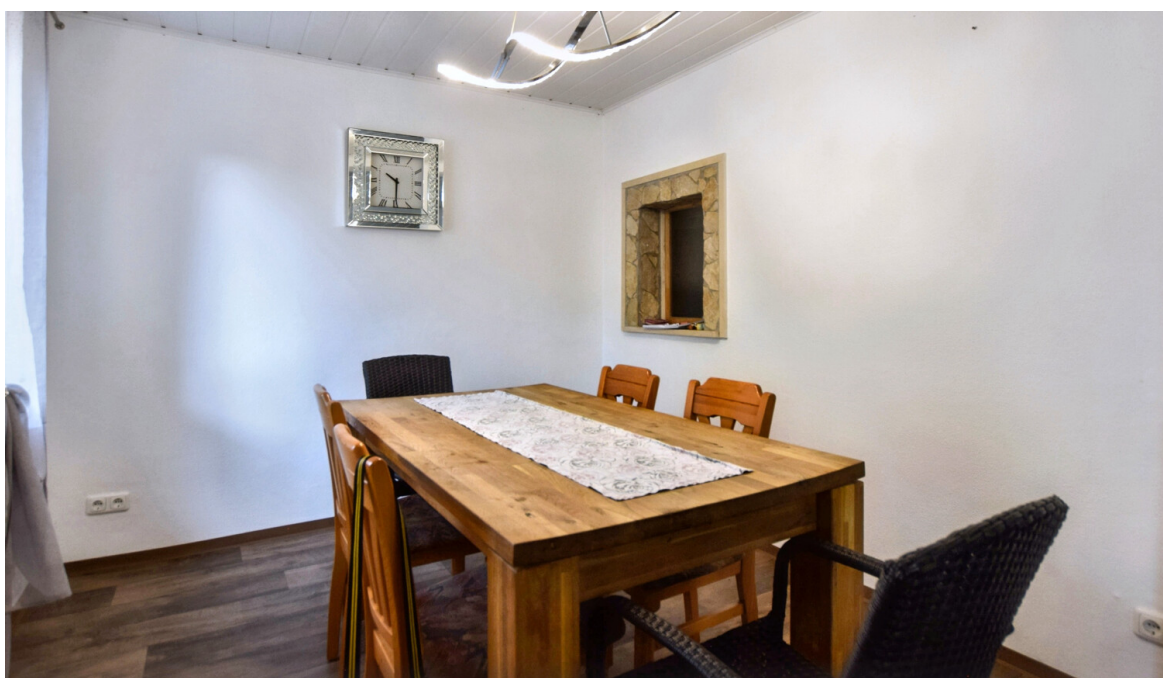
Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



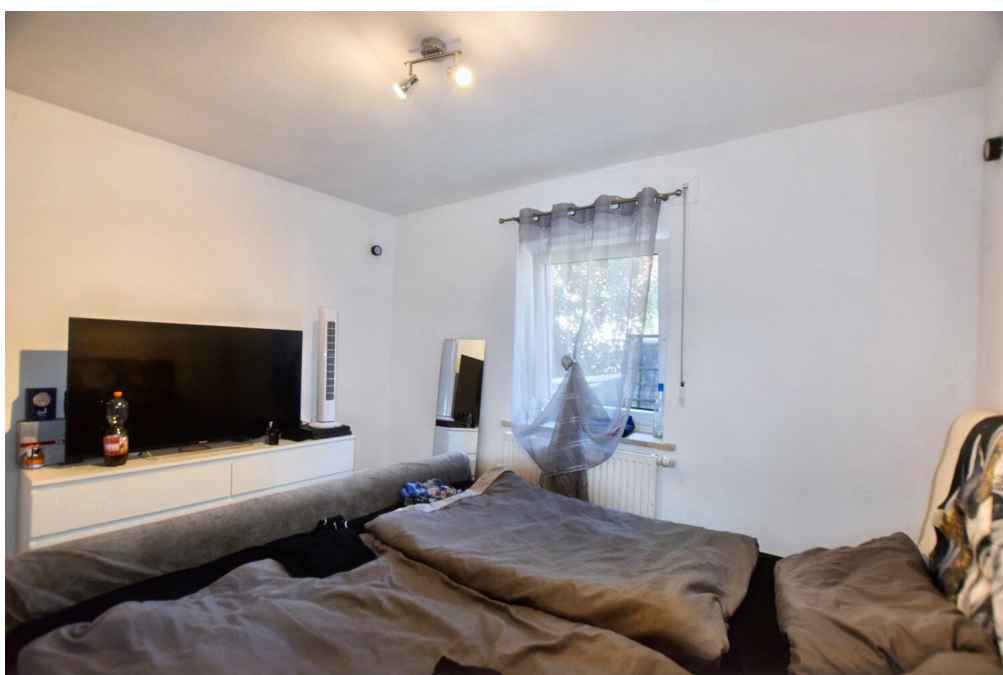
Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf**

**?? ????????**

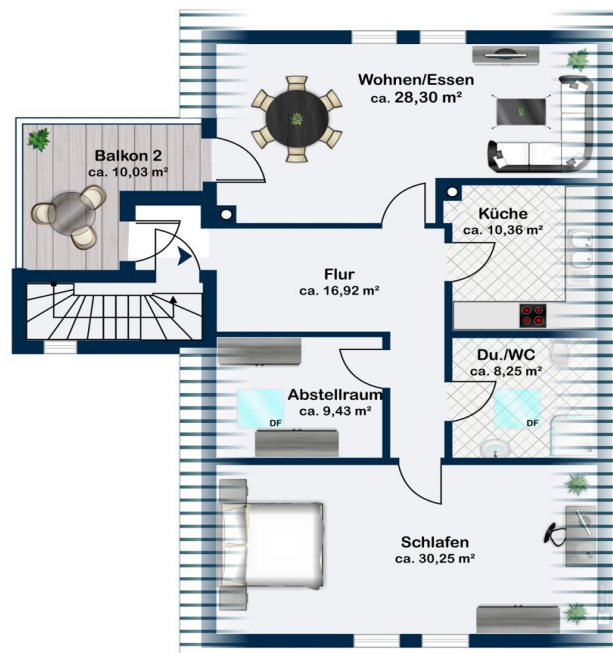


Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

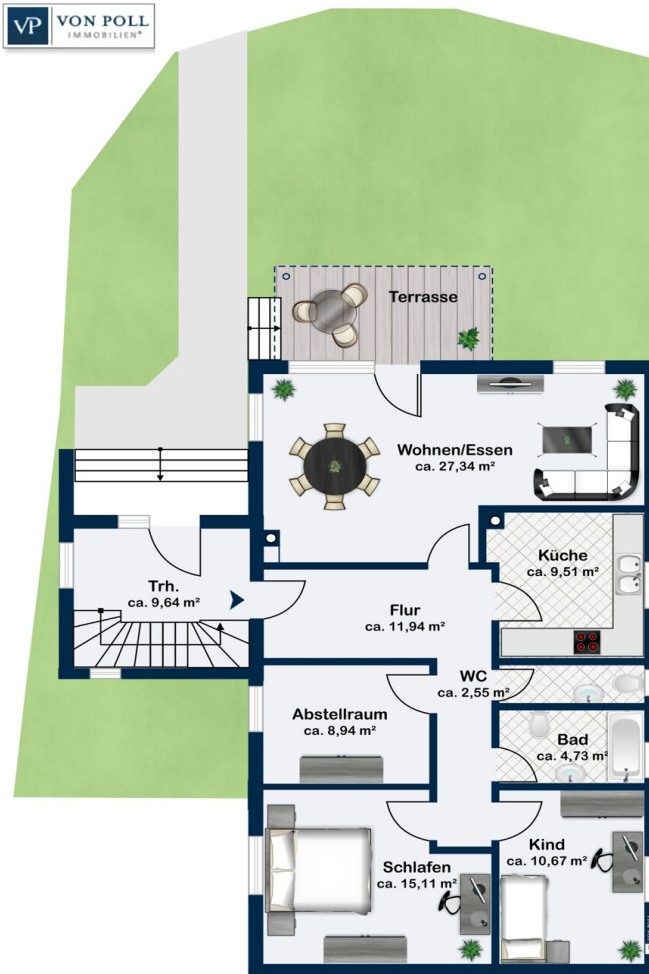
??????



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

## ???

???? ? ?????????????????, ?????? ?????????????? (2008) ?????????????? ?????????? ?? ??  
????? ?????????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ????????, ?? ??????  
????????????? ?? ?????????????? ??????????????, ?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????  
????????????? ??????????. ?? ?????????? ?? 780 ?.. ?????????? ?????? ??? 180 ?..  
????????????? ?????. ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????????? ??  
????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????????  
?????????. ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??????????, ??????????????????  
????????????? ?????????????? (?? ?? ?? 2008), ?????????????? ?????????? (?? ?? ?? 2008) ?? ?? ??  
????????? ?????????????? (?? ?? ?? 2008), ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????????, ??????????????  
?? ?????? ?? ?? ??????. ????????, ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????????  
????????? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ??, ??  
????????????, ?? ?????????????, ?? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ??  
????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????  
?? ?????????? ?????????? ?? 2008, ?????????????????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ??????????, ?????? ?? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??  
????????????????????? ?????? ?? ?????????????? ??????????. ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ? ?????????????? ??  
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?  
????????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?? ?????????????????????? ?????, ? ??????  
????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?? ?????, ??  
????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????: ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????????, ??  
????????? ?? ?? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ?????????????????? ?? PVC ?? ??????????. ??  
????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????. ? ??????  
????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?? ? ?????????, ?????? ?? ?????????? ?????????, ??  
?????????, ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????????, ?? ?????? ?? PVC ? ??????????. ? ??????????????  
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????, ?????? ?????????, ?? ?????????, ?? ?????? ?? ?????? ??  
????????? ?? laminate, ?????? ? ??????????. ?? ?????????? ?? ?????? ?? PVC ?? ?????? ?????????.  
?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????????. ?????????, ?? ??????  
????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??????. ?? ?????? ?? ?????????????????????? ??????????????  
?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????, ?????????????????????? ?? ??????????  
????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????.

**Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf**

**?????????????? ??? ????????**

**Modernisierungen/ Renovierungen**

- Solar
- Elektrik 2008
- Wasser 2008
- Heizung 2008

**Immobiliedetails auf einen Blick:**

- 780 m<sup>2</sup> Grundstück
- 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Erdgeschoss:**

- 4 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- Boden: PVC und Fliesen
- wasserführender Ofen im EG mit der Möglichkeit einen weiteren Ofen anzuschließen

**Obergeschoss:**

- ähnlicher Grundriss wie die Wohnung im EG
- 4 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche, Wanne sowie Fenster
- Boden: PVC/ Fliesen

**Dachgeschoss:**

- offene Küche
- 3 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Boden: Laminat/ Parkett/ Fliesen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Balkon überdacht mit Blick ins Grüne

**Zudem verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf**

**???** **???** **???** **???????????**

Deßmannsdorf ist ein ruhiger Ortsteil von Ansbach, eingebettet in eine ländliche, grüne Umgebung. Zwischen Feldern, Wiesen und vereinzelt Waldflächen gelegen, bietet der Ort eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer willkommenen Portion Naturnähe. Gleichzeitig ist Deßmannsdorf zentrumsnah: Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum von Ansbach und zu den überregionalen Verkehrswegen.

Die Infrastruktur überzeugt durch Grundversorgung, lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Bildungseinrichtungen in erreichbarer Nähe. Medizinische Versorgung finden Sie primär in Ansbach bzw. in umliegenden Gemeinden.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Ansbach sowie regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt und umliegende Orte. Der Anschluss an das Bahn- und Fernverkehrsnetz erfolgt über Ansbach, ergänzt durch gut ausgebaute Verbindungen auf B13 und B14 sowie regionalen Verbindungsstraßen.

In der Umgebung warten Naherholungsgebiete, Parks, Seen und Flüsse darauf, entdeckt zu werden. Ob Wandern, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Charakteristisch ist Deßmannsdorf ein Mischgebiet aus ländlichem Wohnen mit geringer gewerblicher Dichte. Es eignet sich besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die die Nähe zu einer größeren Stadt schätzen.

**Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf**

**?????????? ???? ?????**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

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

---

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