

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Ζώντας με θέα: Ευρύχωρη μονοκατοικία με κήπο, βεράντα και δυνατότητες επέκτασης

Αριθμός ακινήτου: 25208779



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 134 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.001 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208779	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 134 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Προκατασκευασμένα στοιχεία
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1980		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	124.60 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1999

Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Το ακίνητο



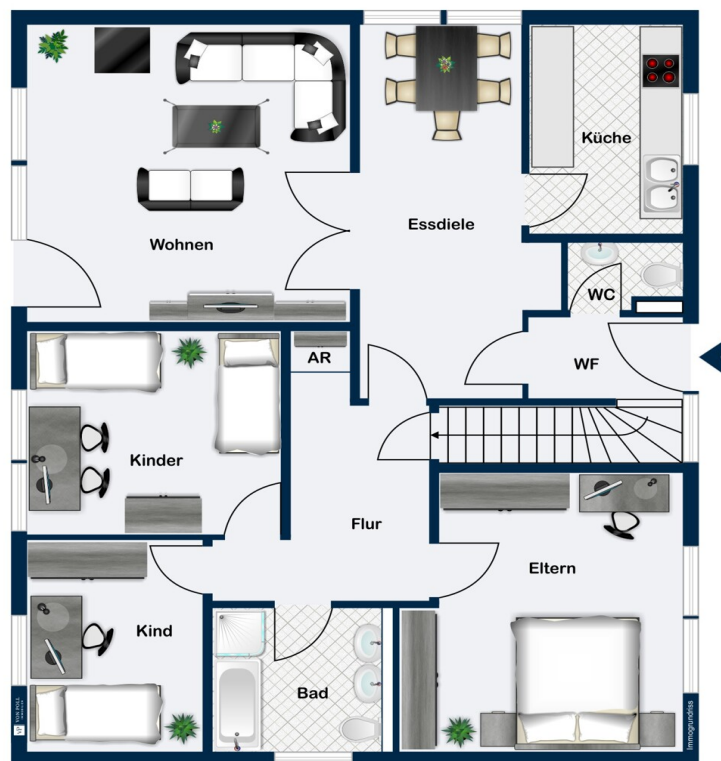
Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

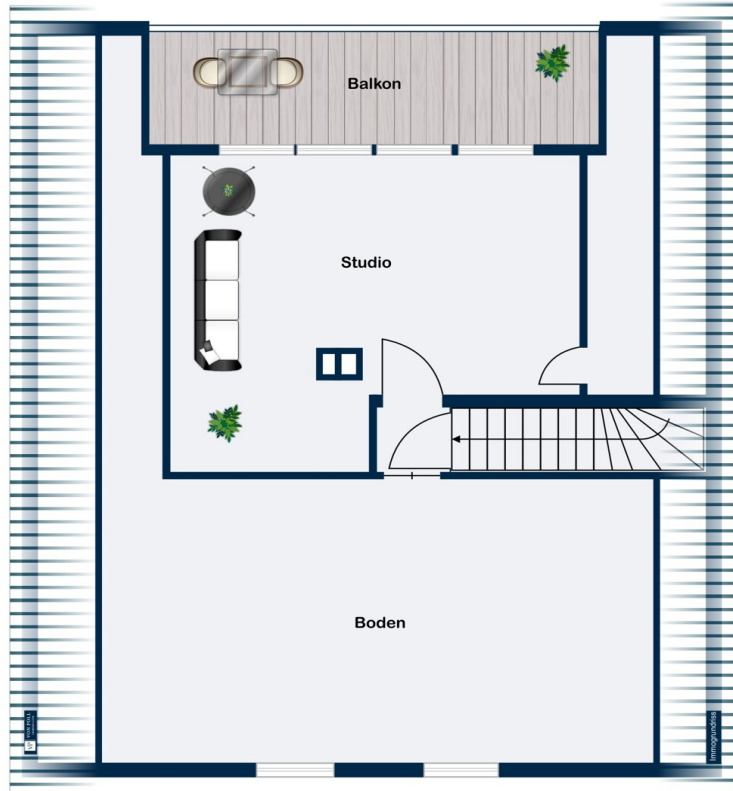
Το ακίνητο

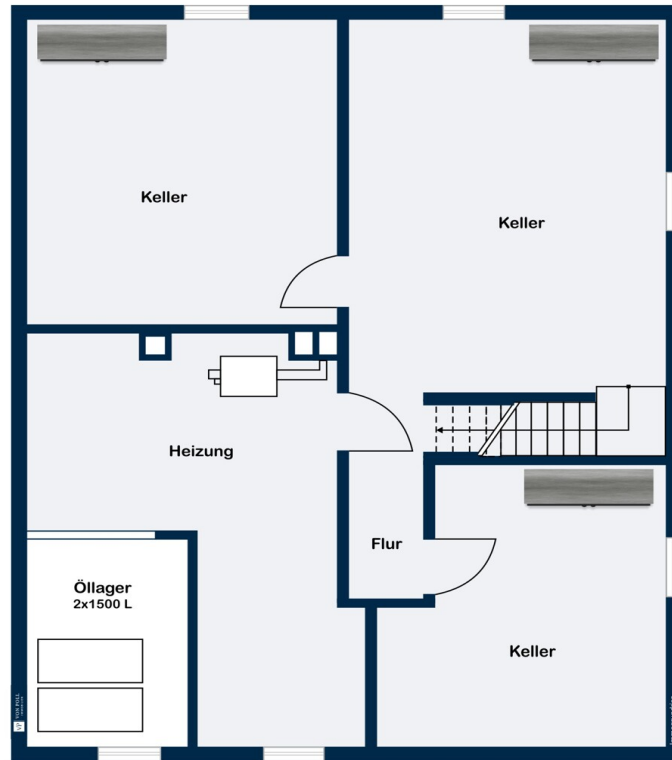


Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Κάτοψη







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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική μονοκατοικία, χτισμένη το 1980, προσφέρει περίπου 134 τ.μ. χώρου διαβίωσης και ένα μεγάλο οικόπεδο περίπου 1.001 τ.μ., καθιστώντας την ιδανική για οικογένειες, ζευγάρια ή όποιον εκτιμά ένα γαλήνιο και προσανατολισμένο στη φύση περιβάλλον διαβίωσης. Χάρη στην στιβαρή κατασκευή της, την καλοδιατηρημένη κατάσταση και την προσεγμένη διαρρύθμισή της, η κατοικία εντυπωσιάζει τόσο με τη λειτουργικότητά της όσο και με τη φιλόξενη ατμόσφαιρά της. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα φωτεινό και φιλόξενο χολ εισόδου, δημιουργώντας μια ευχάριστη πρώτη εντύπωση. Το WC των επισκεπτών βρίσκεται επίσης σε βολική τοποθεσία εδώ. Η κάτοψη είναι καλά δομημένη, προσφέροντας μικρές αποστάσεις και αρμονική ροή μεταξύ των χώρων διαβίωσης. Η τραπεζαρία αποτελεί την καρδιά του ισογείου και χρησιμεύει ως σύνδεσμος μεταξύ της κουζίνας και του καθιστικού - ιδανικό για εύθυμες συγκεντρώσεις με οικογένεια ή φίλους. Ο ευρύχωρος, φωτεινός χώρος διαβίωσης, με πρόσβαση στη βεράντα, ανοίγει θέα στον κήπο και δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Τα μεγάλα παράθυρα παρέχουν άφθονο φυσικό φως και μια απρόσκοπτη μετάβαση μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού χώρου. Το φωτεινό μπάνιο διαθέτει μπανιέρα και ντους και προσφέρει άφθονο χώρο για την καθημερινή σας ρουτίνα. Διατίθενται συνολικά τέσσερα δωμάτια, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ξεχωριστά ως υπνοδωμάτια, παιδικά δωμάτια, δωμάτια επισκεπτών ή γραφεία. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η μερικώς ανακαινισμένη σοφίτα: περιλαμβάνει ήδη ένα ολοκληρωμένο δωμάτιο με πρόσβαση στο μπαλκόνι και προσφέρει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός επιπλέον δωματίου, εάν χρειαστεί - για παράδειγμα, ως γραφείο, στούντιο ή καταφύγιο για μέλη της οικογένειας. Το υπόγειο διαθέτει μια ζεστή αίθουσα εκδηλώσεων με ξύλινο μπαρ, ιδανική για τη διασκέδαση φίλων και οικογένειας. Επιπλέον, διατίθεται χώρος στο υπόγειο, ιδανικός για αποθήκευση, δωμάτιο χόμπι ή εργαστήριο. Τα παράθυρα του υπογείου αντικαταστάθηκαν το 2000 και μια

Ξεχωριστή είσοδος παρέχει άμεση πρόσβαση στον κήπο. Ο εξωτερικός χώρος διαθέτει έναν καλοδιατηρημένο κήπο με άφθονο χώρο για παιχνίδι, χαλάρωση ή κηπουρική. Εδώ μπορείτε να απολαύσετε την ηρεμία του περιβάλλοντος χώρου, να αγναντεύετε το πράσινο ή να περάσετε ευχάριστα καλοκαιρινά βράδια στη βεράντα. Διατίθενται ένα διπλό γκαράζ και δύο επιπλέον εξωτερικές θέσεις στάθμευσης για οχήματα - ιδανικές για οικογένειες με πολλά αυτοκίνητα ή επισκέπτες. Τεχνικά, το σπίτι είναι σε άψογη και καλά συντηρημένη κατάσταση: το σύστημα θέρμανσης χρονολογείται από το 1999 και η στέγη καθαρίστηκε και σφραγίστηκε επαγγελματικά το 2020, γεγονός που υπογραμμίζει τη μακροζωία και τη συντήρηση του κτιρίου. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή με θέα στο γύρω πράσινο - ένα μέρος που προσφέρει ποιότητα ζωής, χαλάρωση και ιδιωτικότητα. Ταυτόχρονα, καταστήματα, σχολεία και δημόσιες συγκοινωνίες απέχουν μόλις λίγα λεπτά.

Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980
- Vier Schlafzimmer
- Ca. 1001 m² Grundstücksfläche
- Ca. 134 m² Wohnfläche
- Bisher nur teilausgebauter Dachboden mit Zugang zum Balkon
- Wohnfläche kann um ein weiteres Zimmer erweitert werden
- Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne
- Gut durchdachter Grundriss
- Heller, offener Eingangsbereich mit Gäste WC
- Esszimmer als Verbindung von Küche und Wohnzimmer
- Heller, großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Partykeller mit Holztheke
- Heizung aus dem Jahr 1999
- 2020 Reinigung und Versiegelung des Daches
- Gepflegter Garten
- Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen
- Kunststofffenster aus 2000 im Keller
- separater Kelleraufgang

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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Όλα για την τοποθεσία

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Elpersdorf ist ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Ansbach in Bayern.

Geographisch liegt Elpersdorf nordöstlich des Stadtzentrums von Ansbach und ist eingebettet in eine ländlich-städtische Umgebung zwischen Feldern, Waldstücken und Verkehrsachsen.

Αριθμός ακινήτου: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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