

Ansbach / Schalkhausen

## \*reserviert\* Attraktives Einfamilienhaus mit großem Garten und Außenpool und Garagen - Einliegerwohnung möglich

????????? ??????????: 25208802



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

????? ??????: 479.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ????????: 5.5 • ?????? ????: 1.070 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25208802
???????????	ca. 170 m <sup>2</sup>
?????????	5.5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1978
????? ????????????	2 x ???????

????? ????????	479.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2018
?????????????????????	ca. 32 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ???????, ??????, ??????, ???????????????
	???????????

????????? ??????????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	16.12.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	1978
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

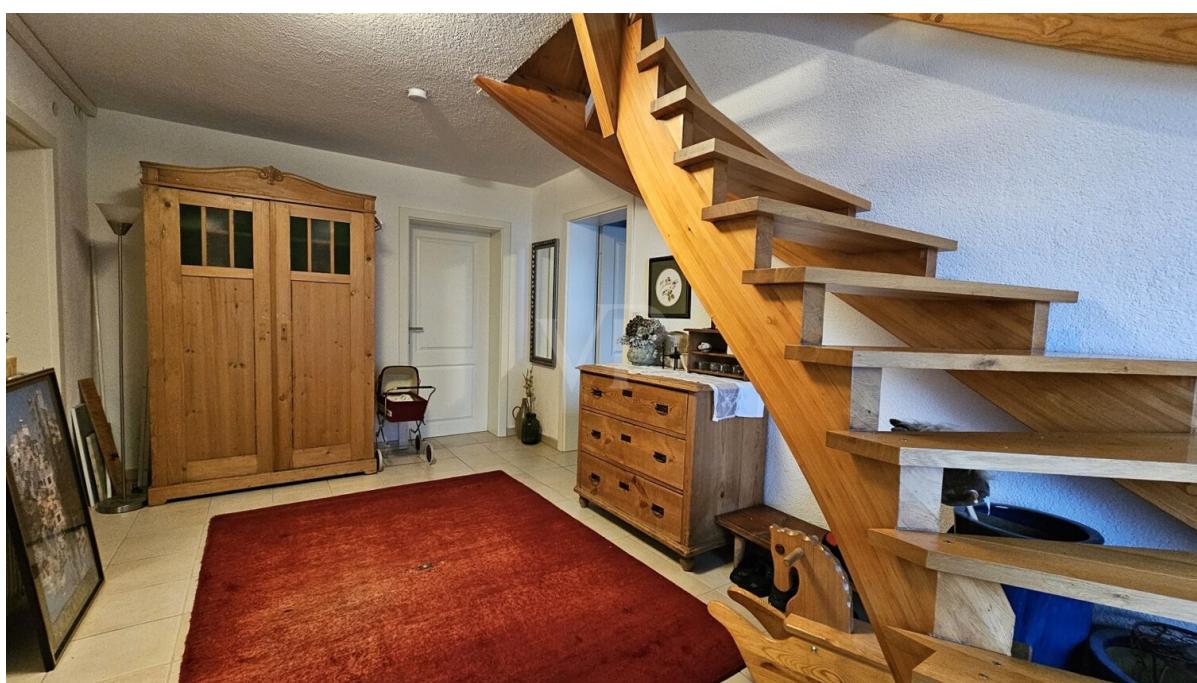
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



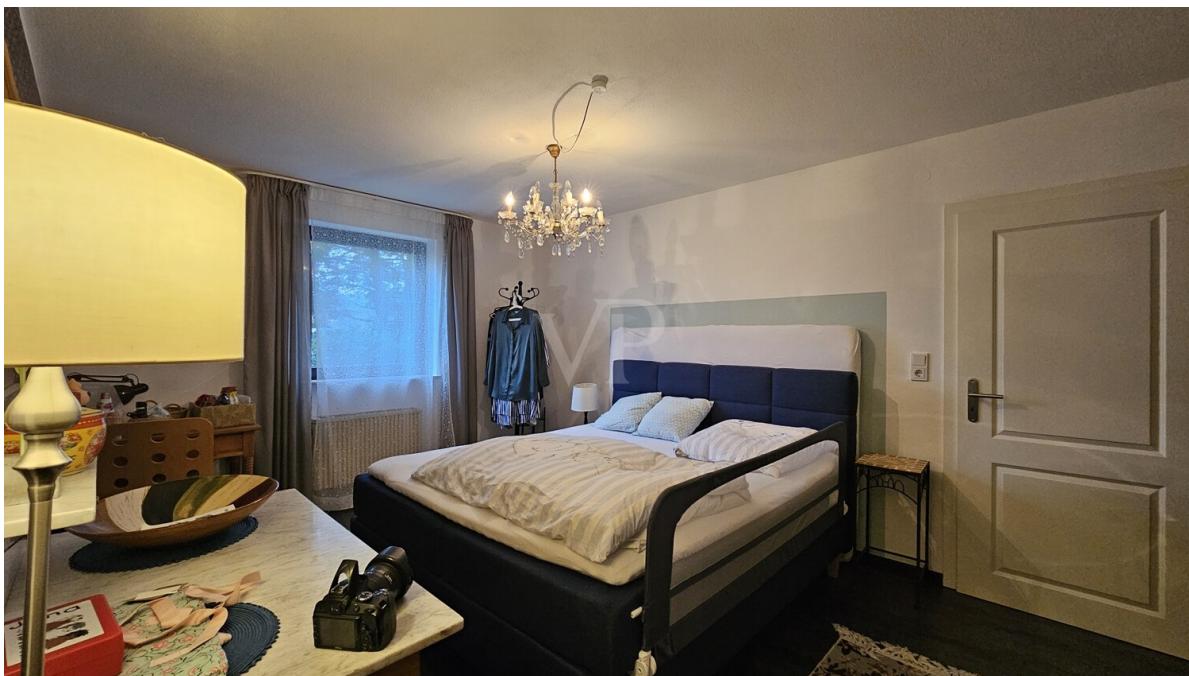
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



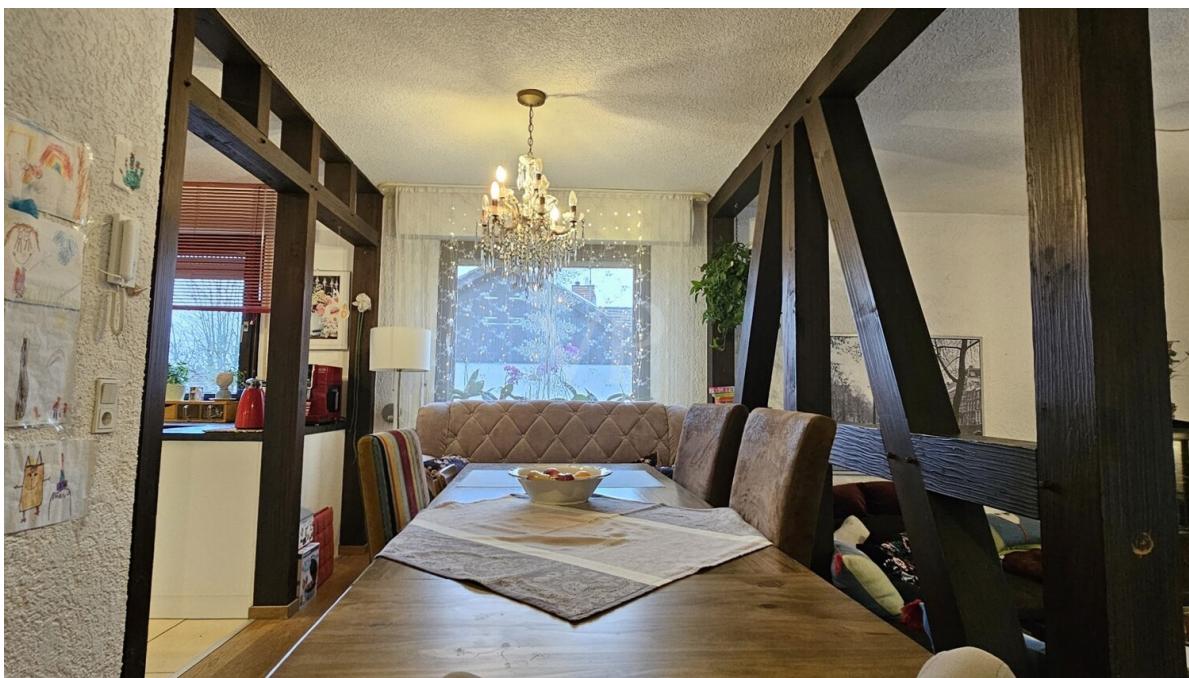
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



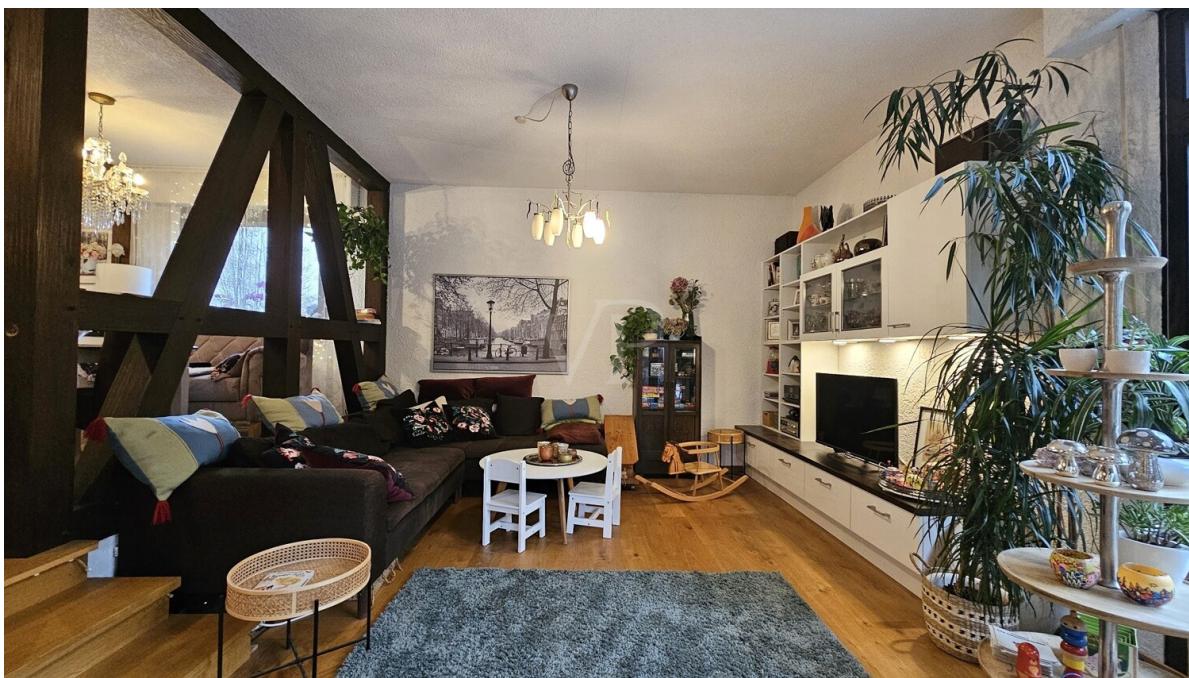
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



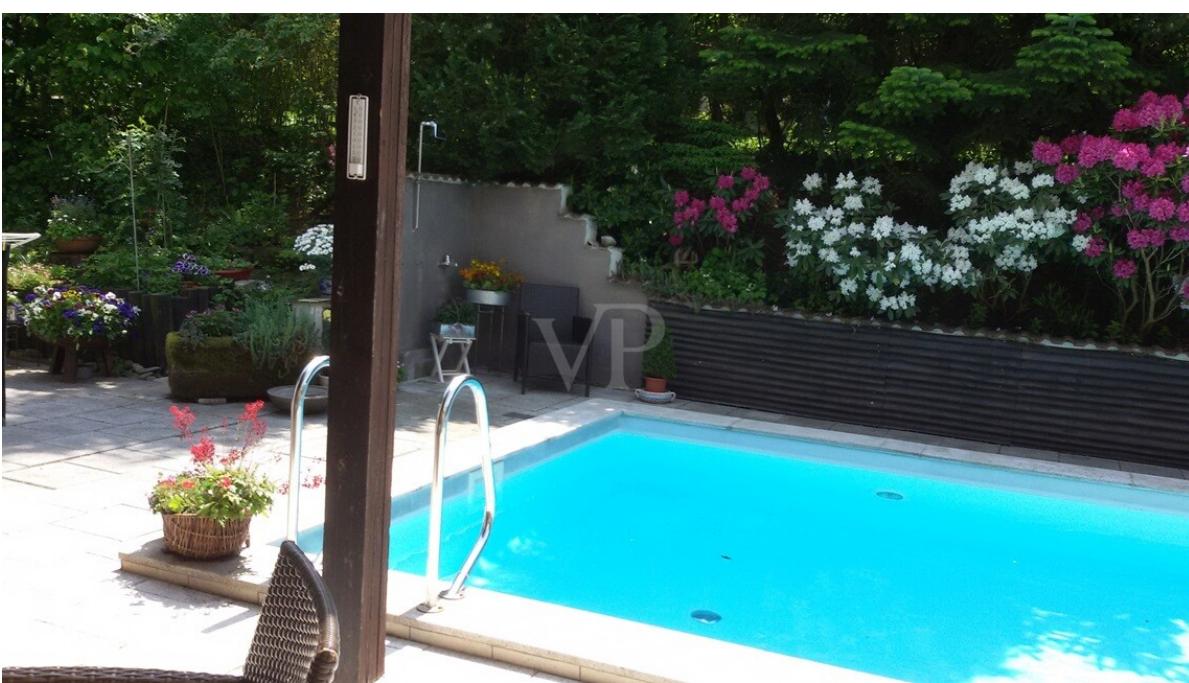
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



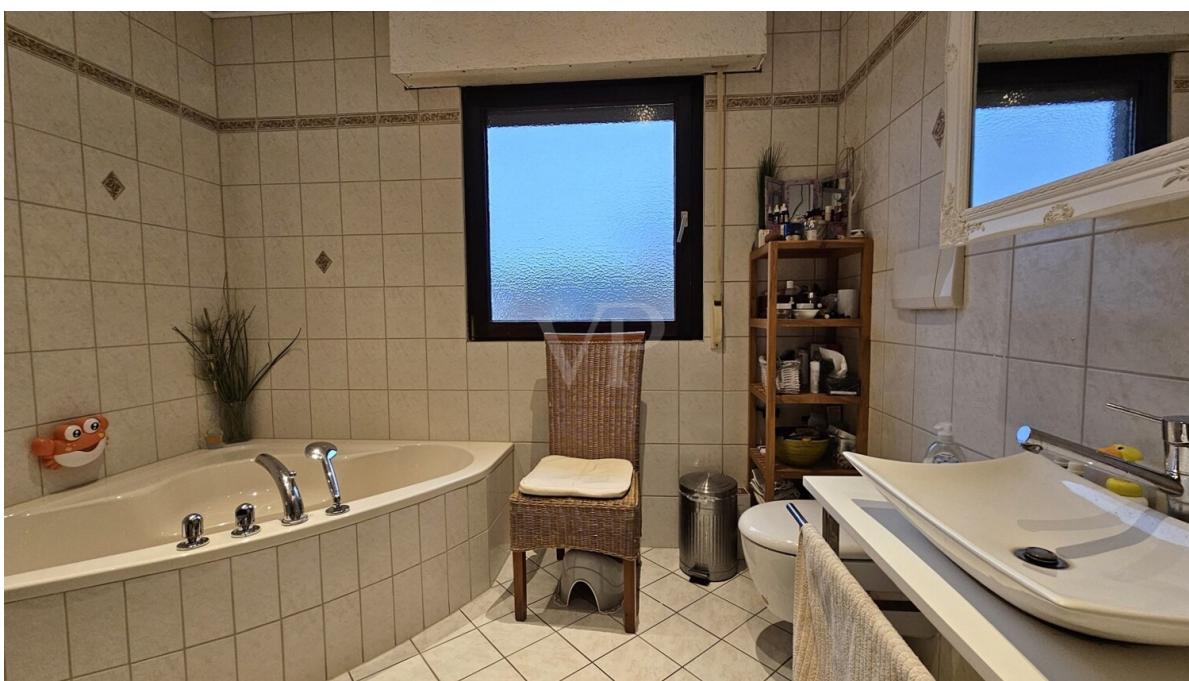
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



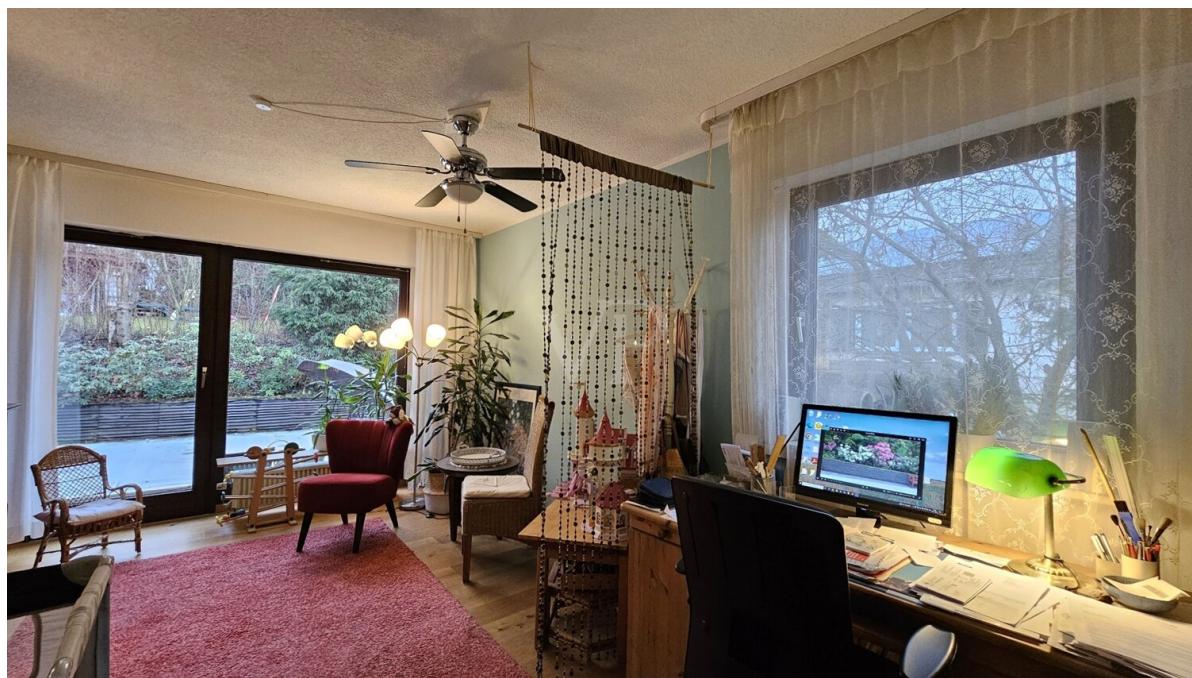
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



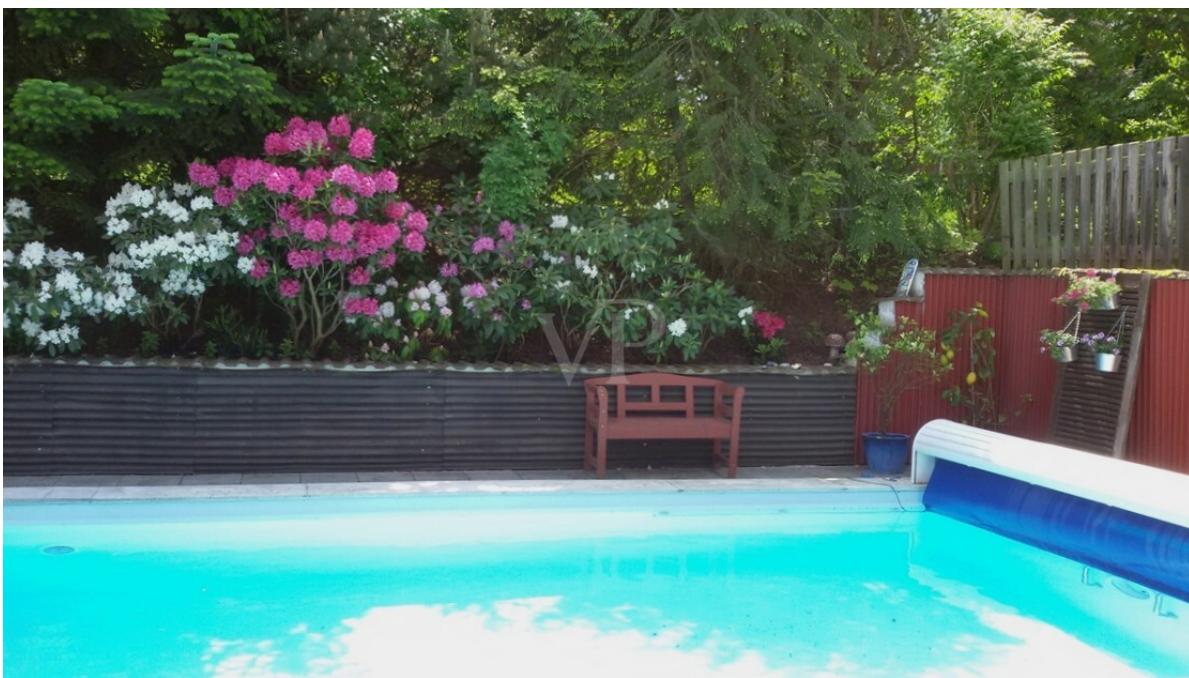
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



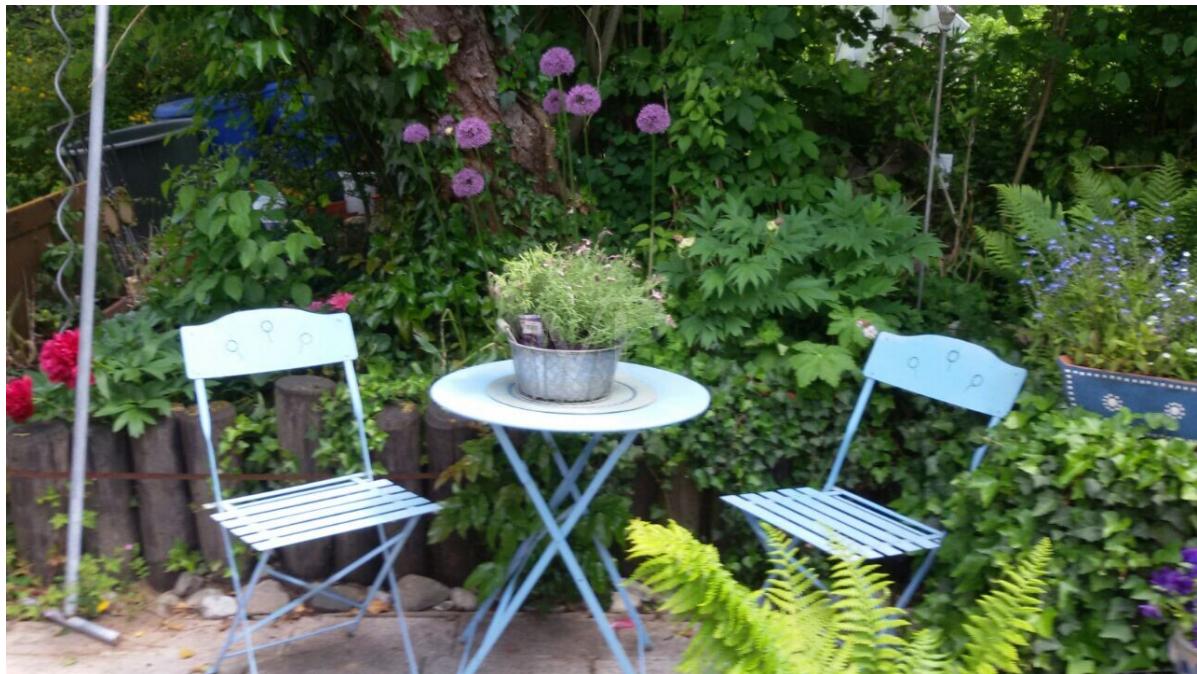
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

?? ??????



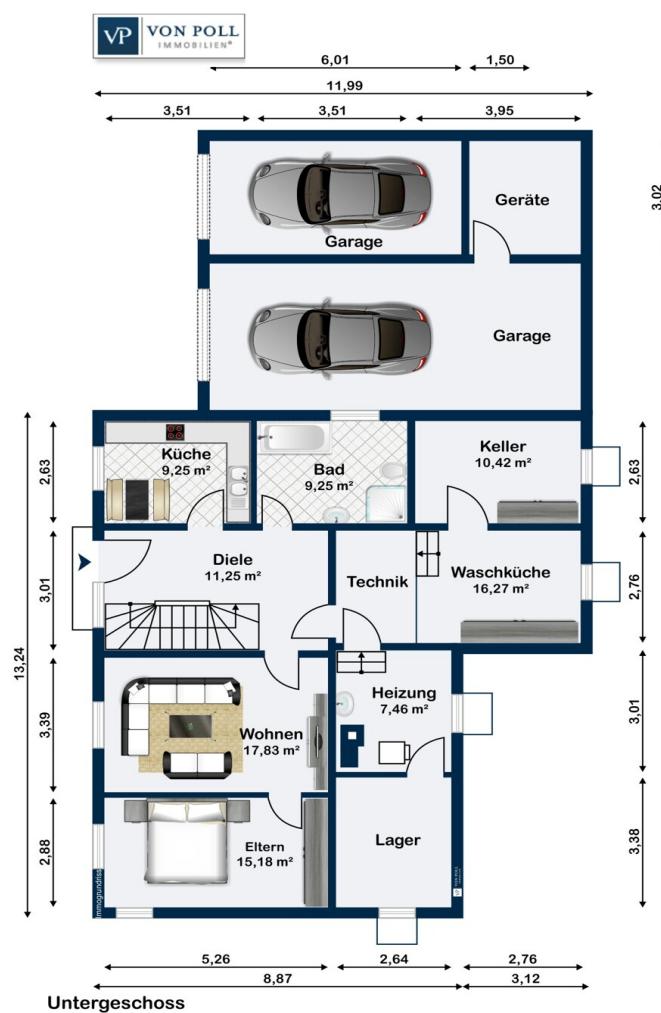
???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

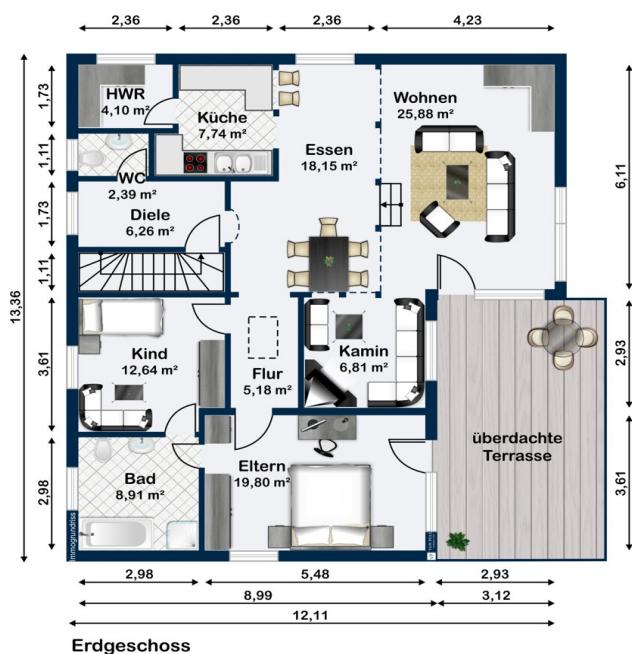
?? ??????



????????? ??????????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

???????





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

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ??? ????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen. Das geschmackvolle Einfamilienhaus mit zwei Garagen wurde 1978 auf einem ca. 1.070 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage errichtet und ist in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Es eignet sich ideal für eine Familie, die sich den Traum vom eigenen Haus im Grünen und großzügigem erfüllen möchte. Der weitläufige Garten, der Außenpool und die ruhige Ortsteillage runden das Angebot ab.

Die Eingangstür führt Sie direkt in die große Diele im Souterrain. Linkerhand befindet sich eine Küche mit Einbauküche und ein Badezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne, WC, Dusche und schönem Waschtischelement. Rechterhand gelangen Sie zu zwei Schlafzimmern. Geradeaus geht es in den Keller zur Waschküche und dem Heizungsrum. Auch die weiteren technischen Anlagen, wie Pool- und PV-Anlagentechnik, sind hier untergebracht. Außerdem verfügen Sie im Keller noch über viel Lagerfläche für Ihre Vorräte.

Die formschöne Eichenholztreppe führt hoch zum Obergeschoss mit Diele und Gäste-WC. Links des Flures liegt die geräumige Küche mit funktionaler Einbauküche samt Elektrogeräten. Eine Speisekammer mit Fenster ist ebenso für Ihren Komfort vorhanden. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, direkt vorgelagert ist der große Familienessplatz mit Blick zum Wohnzimmer, zum Außenpool und zur Terrasse.

Der weitläufige, offen gehaltene Maisonette-Wohnbereich mit Kaminzimmer ist das Herzstück dieser Ebene. Der geräumige Wohnbereich ist beeindruckend und erfüllt Ihre Erwartungen in Bezug auf Großzügigkeit. Die großen bodentiefen Panoramafenster- und -türen bieten einen schönen Blick sowie einen direkten Zugang in den Garten und zum Pool. Das kleine Kaminzimmer mit offenem Kamin sorgt zusätzlich für gemütliche Atmosphäre.

Den Flur rechts entlang erreichen Sie das Masterbad ensuite, das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenstern mit Blick in den Garten. Das Arbeitszimmer kann auch gut als Kinderzimmer genutzt werden. Auch dieses Zimmer hat einen direkten Zugang zum Badezimmer. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über Waschbecken, WC, eine Eck-Badewanne sowie eine Dusche.

Im bereits gedämmten Dachgeschoss steht bei Bedarf weitere Lagerfläche oder Ausbaureserve zur Verfügung. Die Immobilie wird mittels einer Gas-Zentralheizung aus-

dem Jahre 2018 beheizt. Zur Unterstützung steht ganzjährig eine Solaranlage zur Verfügung. Umweltfreundlichen Strom erzeugt eine 5 kWp PV-Miet-Anlage. Der Miet-/Einspeisevertrag läuft noch 17 Jahre.

Ihre PKW's parken Sie bequem in zwei Garagen. Eine Garage davon mit Übergröße und Heizung sowie direktem Zugang in das Haus. Hier haben Sie außerdem Platz für Fahrräder und vieles Weiteres, wie Gartenmöbel. Zur Lagerung von Holz und Gartengeräten steht ein Werkstattraum und ein Gartenhaus zur Verfügung.

Der schöne, eingewachsene Garten mit Rasenfläche, Sonnenterrasse, Außenpool, Außensauna und Obstbaumbestand lädt zum Entspannen ein. Die Bepflanzung ist so ausgelegt, dass Sie vor neugierigen Blicken geschützt sind und absolute Privatsphäre genießen können. Naturliebhaber können sich hier Ihren Traum vom eigenen Garten erfüllen. Das Anwesen wurde von den Eigentümern über die Jahre stetig instand gehalten und befindet sich daher in einem gepflegten Zustand. Es wird aktuell noch bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ????????????? ??? ??????

Details in der Zusammenfassung:

- ca. 1.070 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Einfamilienhaus Baujahr 1978 – Keller in Massivbauweise, OG in Fertigteilbauweise
- verkehrsberuhigte Anwohnerstraße
- Keller mit Lagerflächen, Heizungs- und Technikräumen, Waschküche, Starkstrom
- Werkstattanbau 1993
- Souterrain mit Diele, Küche, Badezimmer mit Fußbodenheizung, zwei Schlafzimmer
- OG mit Küche, Speis, Wohn-/Essbereich, Kaminzimmer, Zwei Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC
- Reddy-Einbauküche 2015
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit dekorativem Holzraumteiler und Zugang zum Garten
- Ausbaufähiges, 2014 gedämmtes Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, großem Waschtischelement und WC
- Bodenbeläge Fliesen, Parkett, Vinyl erneuert 2014
- Sühac-Innentüren und Zargen im Kassettendesign
- Sprechanlage
- Eingewachsener Garten mit Rasenfläche, Baumbestand und Blühsträuchern
- Teilüberdachte Terrasse mit elektrisch bedienbarer Markise
- Außenpool mit Filteranlagentechnik Chlorozon Ospa
- Gartenhaus mit Sauna
- Gartenhaus mit Gartenlaube und Stromanschluss
- Zwei Garagen, eine mit Überlänge und Heizung, Werkstattraum
- Gaszentralheizung 2018 und Solarthermie 2018
- 5 kWp Miet-PV-Anlage 2022

Dies sind nur einige der Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort entdecken werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ??? ??? ??? ????????

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.

Der Ortsteil Schalkhausen liegt im Westen der Stadt Ansbach. Der Stadtteil Schalkhausen selbst hat eine eigene Grundschule und einen Kindergarten. Im Zentrum des Orts befindet sich die Kirche St. Nikolaus. Ein Radweg führt ohne Steigung bis in die Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in 200 m Entfernung der Immobilie.

Im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet finden Sie die Realschule, mehrere Gymnasien, eine Reihe weiterer Kindergärten und Bäcker, Metzger sowie Lebensmittelmärkte. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. 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 eine attraktive Lebensqualität.

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25208802 - 91522 Ansbach / Schalkhausen

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

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

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)