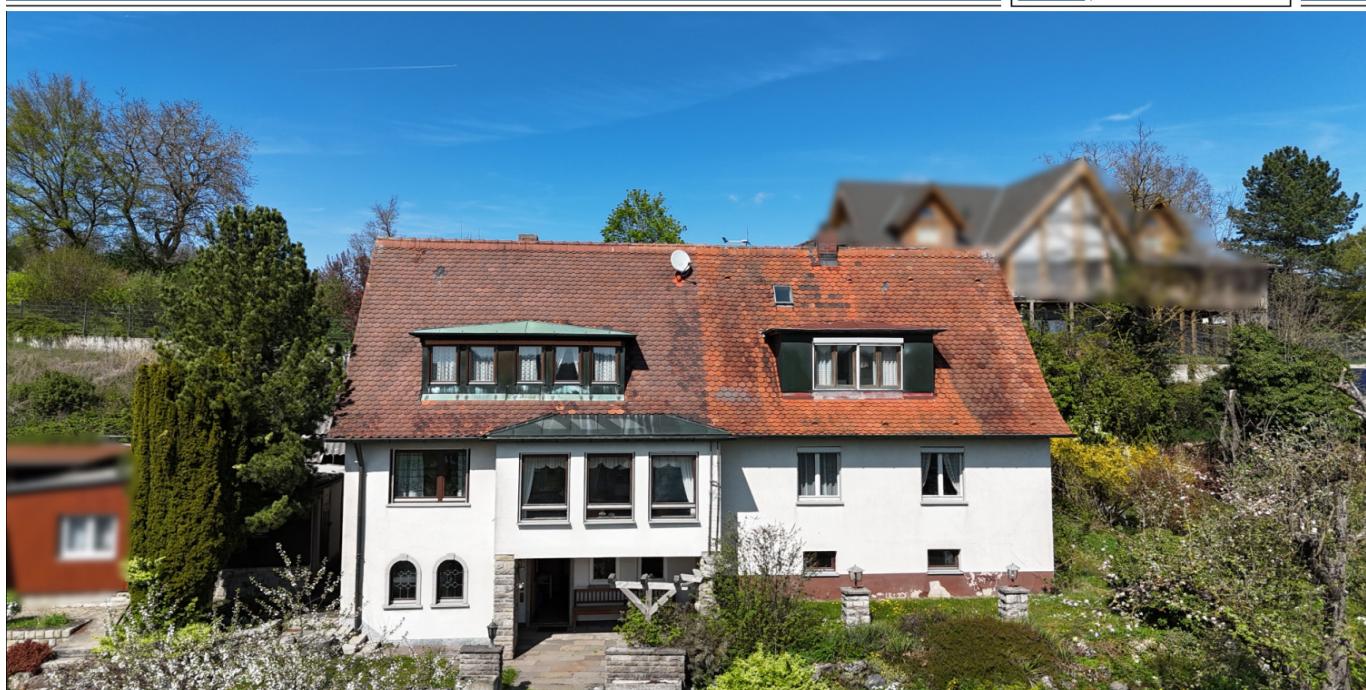


Ansbach

Remek hely ez az egész! Rengeteg hely, nagy telek  
és rengeteg látnivaló.

VP azonosító: 24208623



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

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.255 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	24208623	Vételár	359.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	5	Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1962		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2034	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

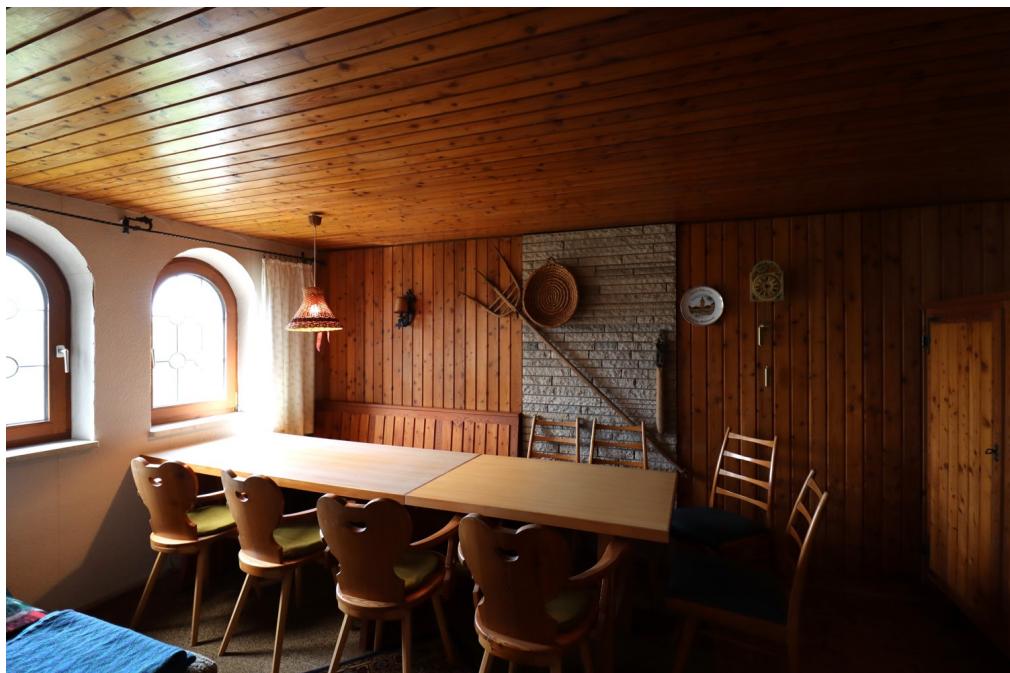
VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



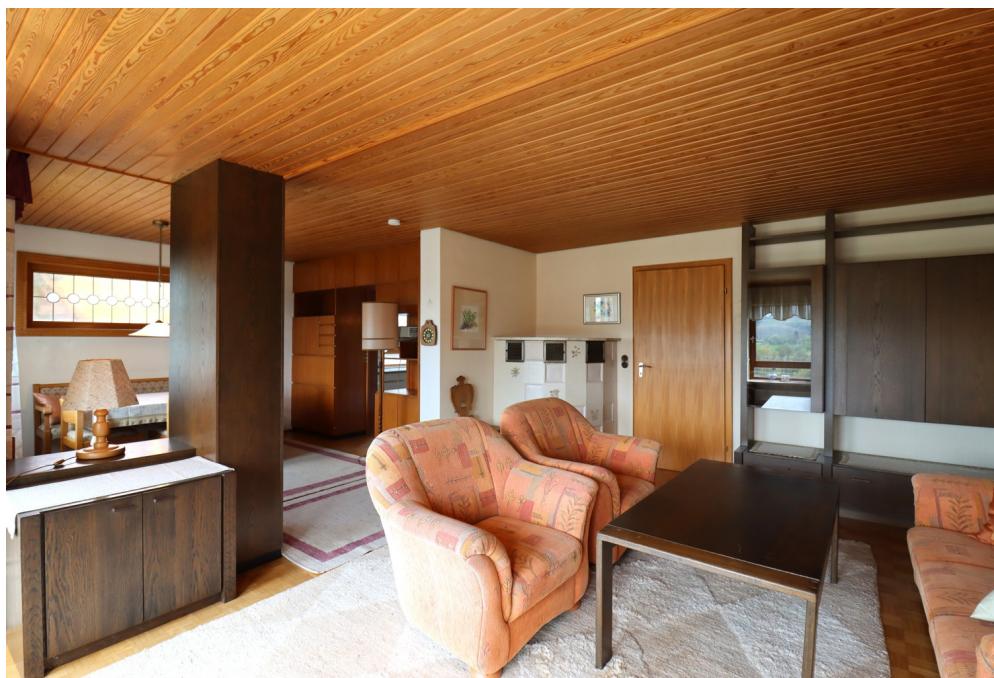
VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



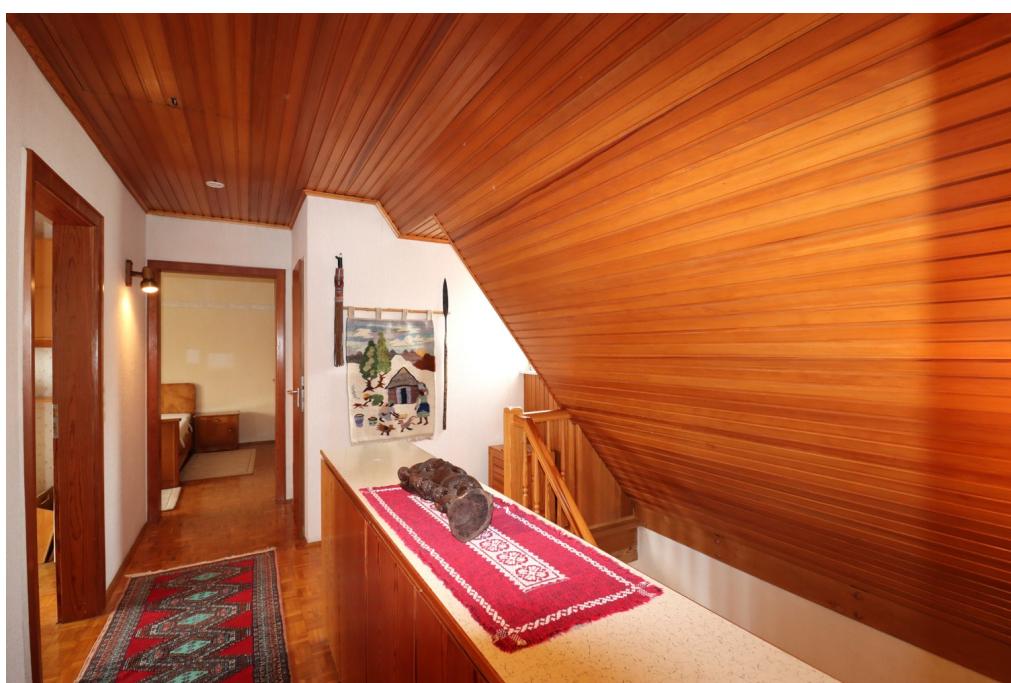
VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

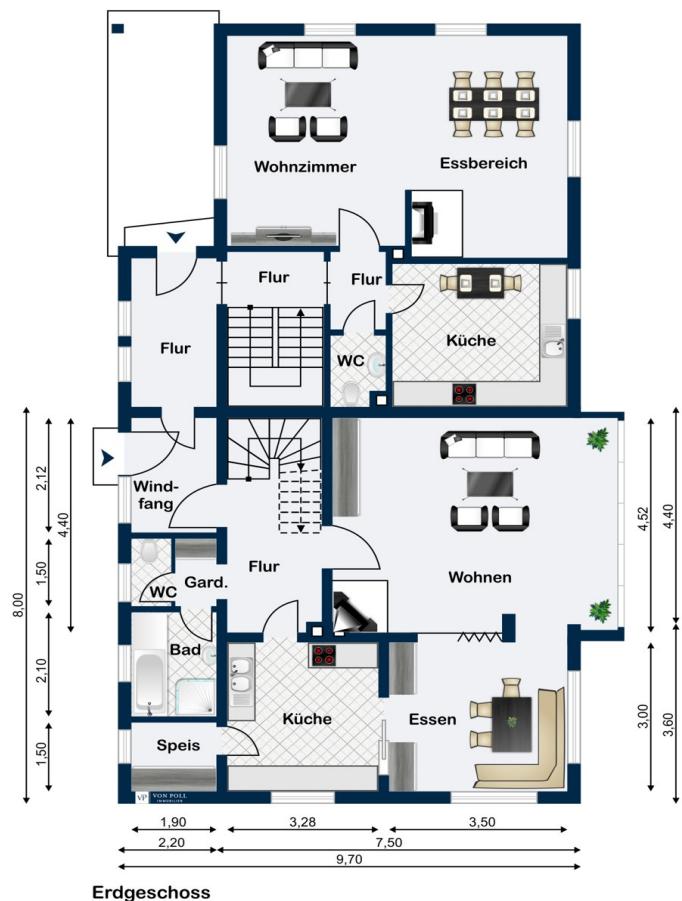
## Az ingatlan

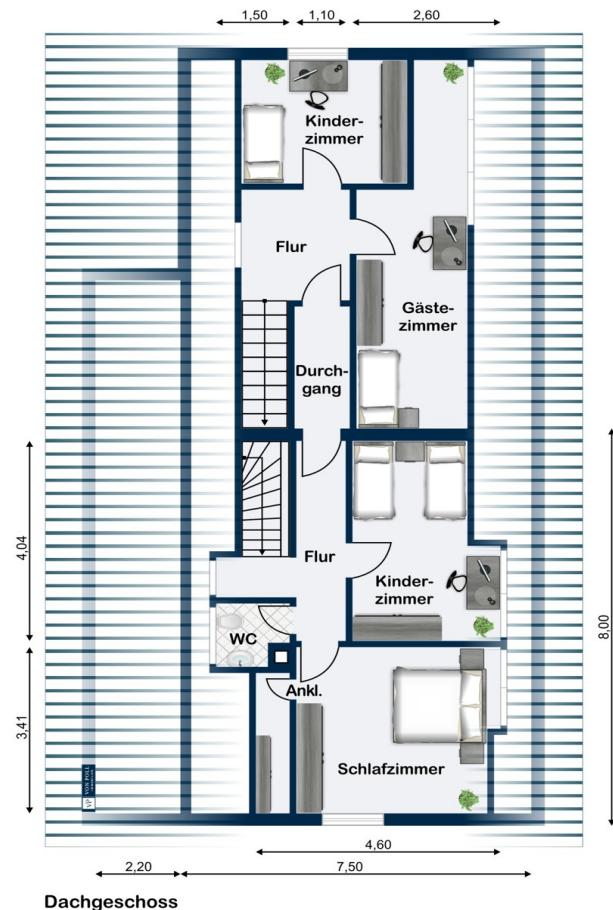


VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Az elso benyomás

Ez az egyedülálló ingatlan két összekapcsolt ikerház lenyugöző kombinációját kínálja, egyetlen tágas családi otthont alkotva. Körülbelül 180 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 1255 m<sup>2</sup>-es telekméretével ez az ingatlan igazi tércsoda, ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a tágas teret és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Az ikerházak két telken terülnek el, és minden szinten összekötő folyosó található, így kivételesen nyitott területet teremtve. Az okos elrendezés privát pihenoket és közösségi tereket is biztosít, így a ház egyedülálló életélményt nyújt. A földszinten egy nagyméretű, világos nappali és étkező található, nagy ablakkal, ahonnan festői kilátás nyílik a hatalmas kertre. Ez a tér tökéletes hangulatos estékre és családi összejövetelekre. Mellette található egy másik nappali egy bájos cserépkályhával. A tágas konyha a hozzá tartozó kamrával rengeteg helyet kínál a főzéshez és a tároláshoz. A nagyobb kényelem érdekében a földszinten található egy dolgozószoba is, amely könnyen vendégszobaként is használható. A legfelső emeleten négy világos hálószoba található, amely boséges helyet kínál egy nagyobb család számára. minden szoba nagyméretű és egyedileg alakítható. Az alagsorban egy rendezvényterem található, amely tökéletes ünnepségek és rendezvények lebonyolítására. Egy kis muhely is kényelmesen elhelyezkedik a kazánházból. A tágas, gyümölcsfákkal teli kert számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra, a gyerekek játékára vagy egy gyönyörű kültéri tér kialakítására. A nagyméretű gyep pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban, és rengeteg helyet biztosít a kertészkedés szerelmeseinek. Az ingatlant egy dupla garázs teszi teljessé, amely elegendő helyet kínál két jármű számára, valamint további tárolási lehetőséget. Ez az egyedülálló ingatlan ritka lehetőséget kínál arra, hogy két ikerház elnyerje érvezetet egyben. A rugalmas alaprajz, a tágas kert és a sokoldalú lehetőségek ideális otthonnak teszik ezt az ingatlant a sok teret és kivételes lakhatási koncepciót kereső családok számára. Tapasztalja meg ezt a különleges ajánlatot, és kérjen időpontot a megtekintésre még ma!

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Részletes felszereltség

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 Wohnessbereich 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.

**VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 24208623 - 91522 Ansbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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