

Ansbach

Jól karbantartott családi ház hangulatos kerttel és terasszal

VP azonosító: 25208687

www.von-poll.comVÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 240 m²

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	25208687
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1897

Vételár	339.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	328.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1897

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



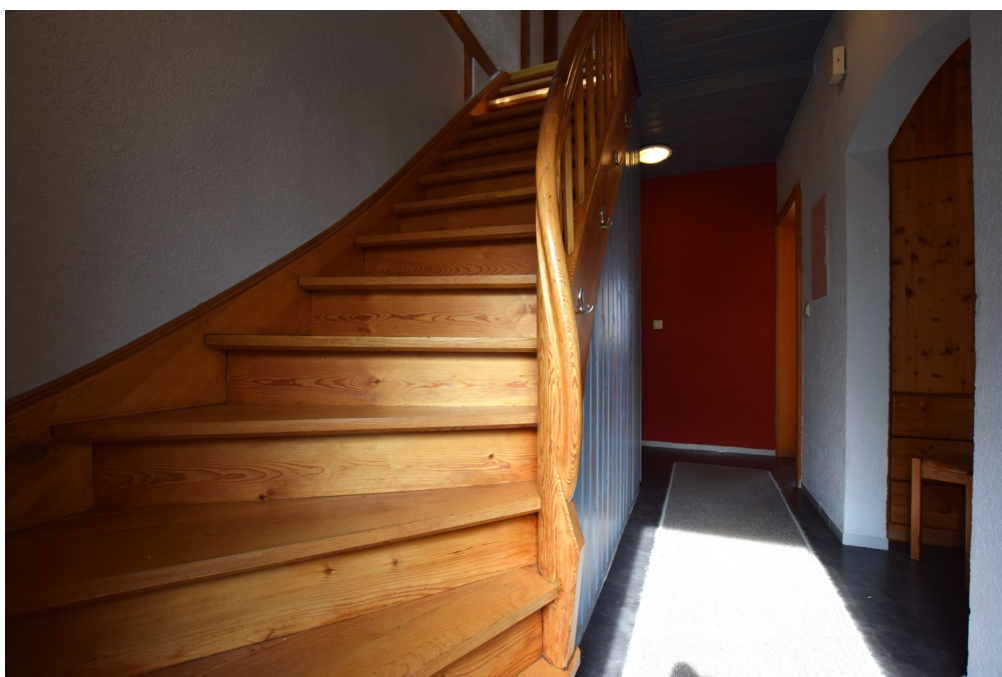
VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



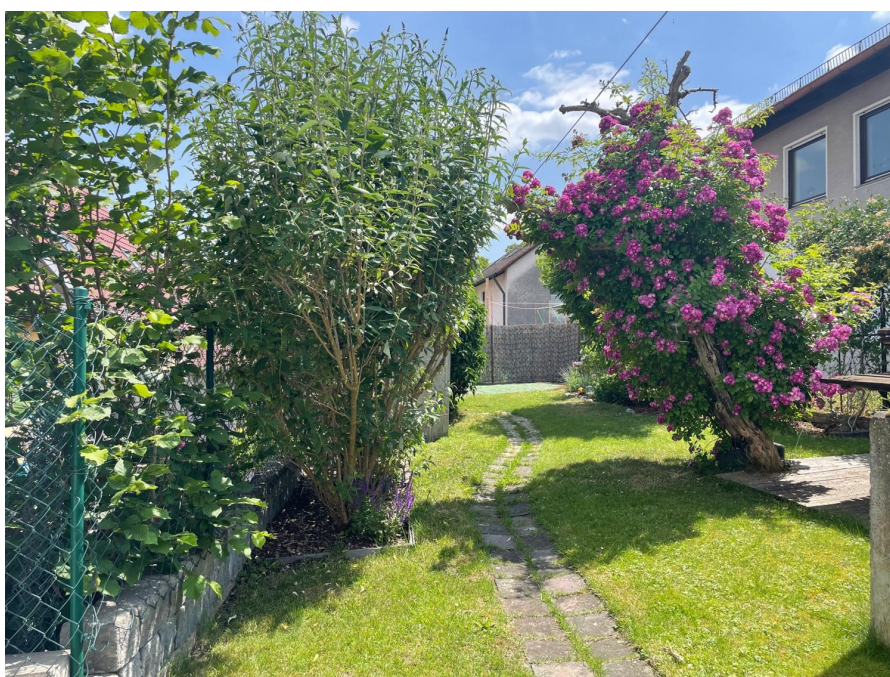
VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



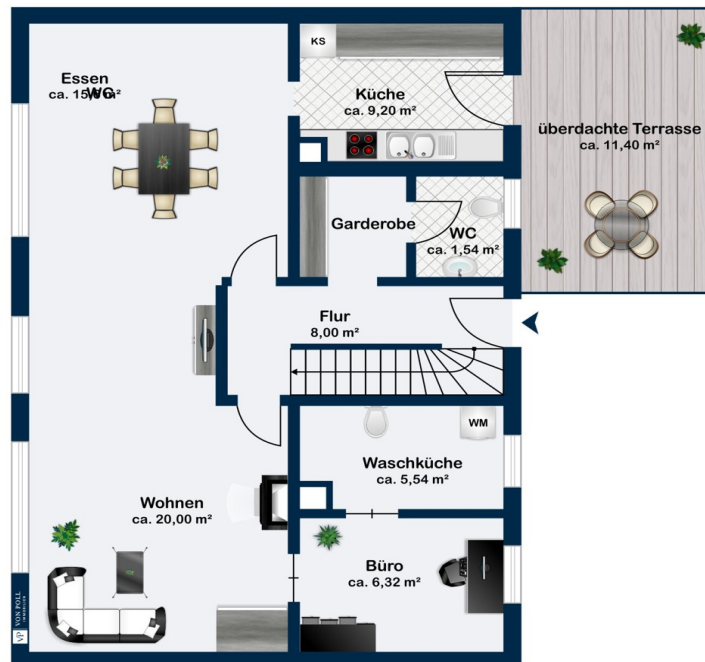
VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

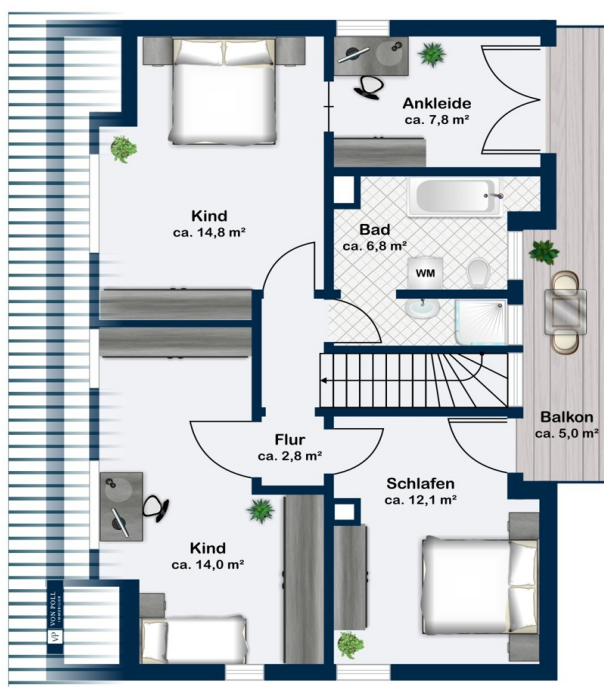
Az ingatlan



VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Az első benyomás

Ez a gyönyörű, különálló ház mindent kínál, amit egy család a modern és kényelmes élettől elvárhat. A tágas telken fekvő ház nemcsak kiváló elhelyezkedésével, hanem jól megtervezett és átgondolt alaprajzával is lenyugozó, amely tökéletes egyensúlyt teremt a funkcionalitás és a kényelem között. A földszinten egy nagy, világos nappali/étkező fogadja, amelyet számos ablaknak köszönhetően kellemesen áraszt el természetes fény, és rengeteg helyet kínál az egész család számára. A szoba nyitott kialakítása ösztönzi a társasági életet és hívogató légkört teremt. Közvetlenül mellette található a modern gépekkel felszerelt, beépített konyha, amely kényelmes hozzáférést biztosít a fedett teraszhoz. Ez a ház egy másik fénypontja, és további helyet biztosít a szabadidő pihenéséhez, függetlenül az időjárástól. A földszinten található még egy vendég WC is, amely további kényelmet biztosít, valamint egy külön dolgozószoba, amely tökéletes otthoni irodának vagy privát hobbiknak. Az emeleten két tágas hálószoba található, az egyikből közvetlen erkélykapcsolat, a másikkal pedig gardrób és erkély nyílik. Itt gyönyörű kerti kilátással kezdheti, vagy friss levegőn fejezheti be a napot. Egy további hálószoba/vendégszoba rengeteg helyet kínál, és egyedileg az Ön igényei szerint alakítható. Minden szoba világos és barátságos, kellemes lakókörnyezetet teremtve. A nagyméretű, napellenzős erkély teszi teljessé a kínálatot, és pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. A kert igazi oázis két praktikus fészerrel, amelyek bőséges tárolóhelyet biztosítanak kerti szerszámok és egyéb felszerelések számára. A ház ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést, a magas életminőséget és a csendes, mégis központi elhelyezkedést. Győződjön meg saját szemével, mit kínál ez a fantasztikus ingatlan, és egyeztessen időpontot megtekintésre még ma!

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gasheizung
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Markise
- Garten mit 2 Schuppen
- Große überdachte Terrasse
- Einbauküche mit Terrassenzugang
- Großer heller Wohn-/Essbereich
- Separates Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer mit Balkonzugang
- 2 Kinderzimmer
- Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang
- Durchdachte Raumaufteilung
- PV Anlage
- Schwedenofen
- Laufend modernisiert

Dies sind nur einige der vielen besonderen Merkmale dieses sehr gut gepflegten Einfamilienhauses, das durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit seiner soliden Bauweise und den funktionalen Details bietet es sowohl ausreichend Platz für die ganze Familie als auch eine hohe Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich ein, das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort näher kennenzulernen und sich einen eigenen Eindruck von den Vorteilen dieses Eigenheims zu verschaffen.

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25208687 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 328.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208687 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com