

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Kilátással teli élet: Tágas családi ház kerttel, terasszal és bővítési lehetőségekkel

VP azonosító: 25208779



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

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.001 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

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

VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208779
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	439.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	124.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999



VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Az ingatlan





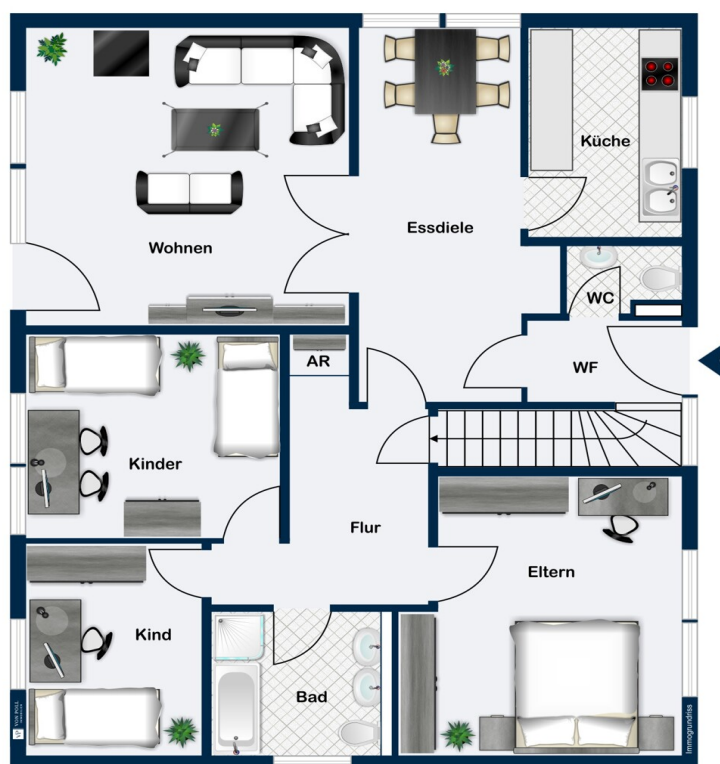
VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

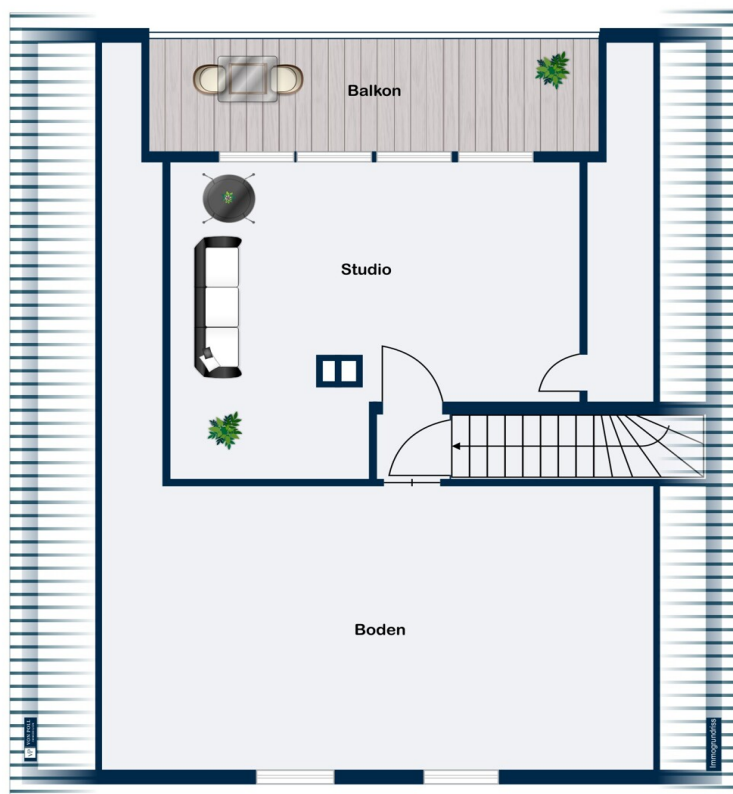
## Az ingatlan

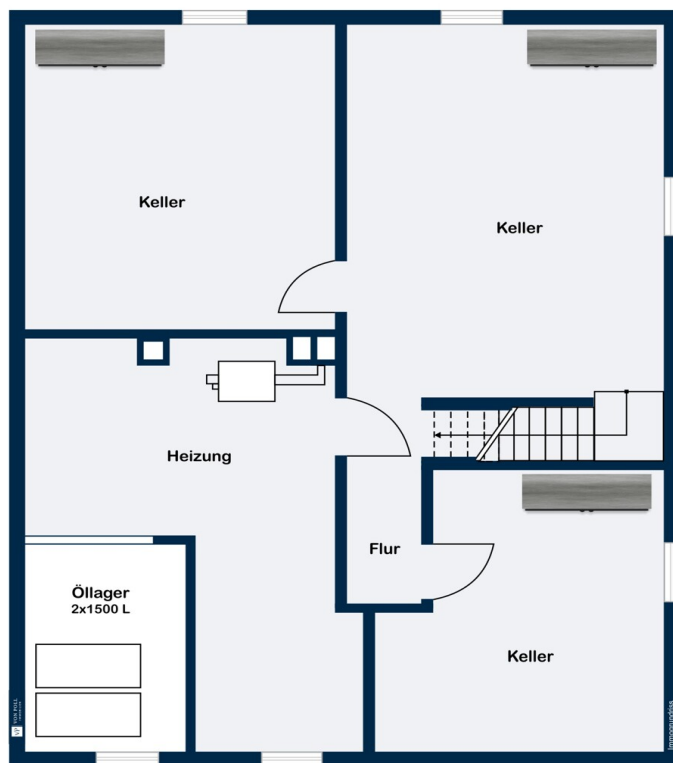


VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1980-ban épült családi ház körülbelül 134 m<sup>2</sup> lakóteret és nagy, nagyjából 1001 m<sup>2</sup>-es telket kínál, így ideális családok, párok vagy bárki számára, aki értékeli a nyugodt és természetközeli lakókörnyezetet. Masszív szerkezetének, karbantartott állapotának és átgondolt elrendezésének köszönhetően a ház lenyűgözi mind funkcionalitásával, mind hívogató hangulatával. Belépéskor egy világos és barátságos előszoba fogadja, amely kellemes első benyomást kelt. A vendég WC is itt található, kényelmesen. Az alaprajz jól strukturált, rövid távolságokat és harmonikus áramlást kínál a lakóterek között. Az étkező a földszint szívének alkotja, és összekötő kapocsként szolgál a konyha és a nappali között – tökéletes családi vagy baráti összejövetelekhez. A tágas, világos nappali, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, kilátást nyújt a kertre, és kellemes lakókörnyezetet teremt. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak a beltér és a kültér között. A világos fürdőszobában kád és zuhanyzó található, és bőséges helyet kínál a napi rutinhoz. Összesen négy szoba áll rendelkezésre, amelyek külön-külön is használhatók hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Különös vonzeró a részben átalakított tetőtér: már tartalmaz egy kész szobát erkélykapcsolattal, és lehetőséget kínál egy további szoba kialakítására, ha szükséges – például irodaként, stúdióként vagy családtagok pihenőhelyeként. Az alagsorban egy hangulatos rendezvényterem található fa bárpulttal, amely tökéletes barátok és családtagok fogadására. További hasznos helyiségek is rendelkezésre állnak az alagsorban, amelyek ideálisak tárolásra, hobbiszobának vagy műhelynek. Az alagsor ablakait 2000-ben cserélték, és egy külön bejárat közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. A kültéri terület egy gondozott kerttel büszkélkedhet, ahol rengeteg hely van játékra, pihenésre vagy kertészkedésre. Itt élvezheti a környezet nyugalma, gyönyörködhet a zöldben, vagy kellemes nyári estéket tölthet a teraszon. Dupla garázs és két további kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára – ideális több autóval érkező családok vagy látogatók számára. Muszakilag a ház szilárd és karbantartott állapotban van: a futási rendszer 1999-ből származik, a tetőt pedig 2020-ban professzionálisan kitisztították és lezárták, ami kiemeli az épület hosszú élettartamát és karbantartását. Az ingatlan egy csendes lakóövezetben található, kilátással a környező zöldre – egy olyan helyen, amely életminőséget, pihenést és magánéletet kínál. Ugyanakkor az üzletek, iskolák és a tömegközlekedés is csak pár percre vannak.



VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980
- Vier Schlafzimmer
- Ca. 1001 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 134 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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 eine 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.

VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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 felelősségkizárásához*

---

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