

Ansbach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Lage

CODICE OGGETTO: 23208497



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m²

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23208497
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

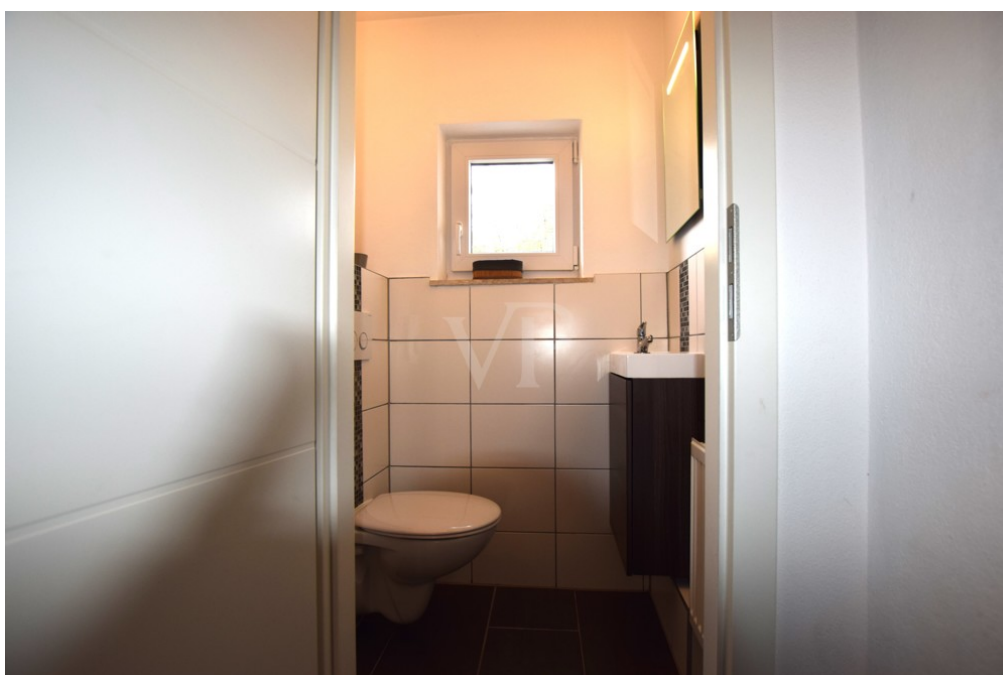
CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	370.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.06.2025		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

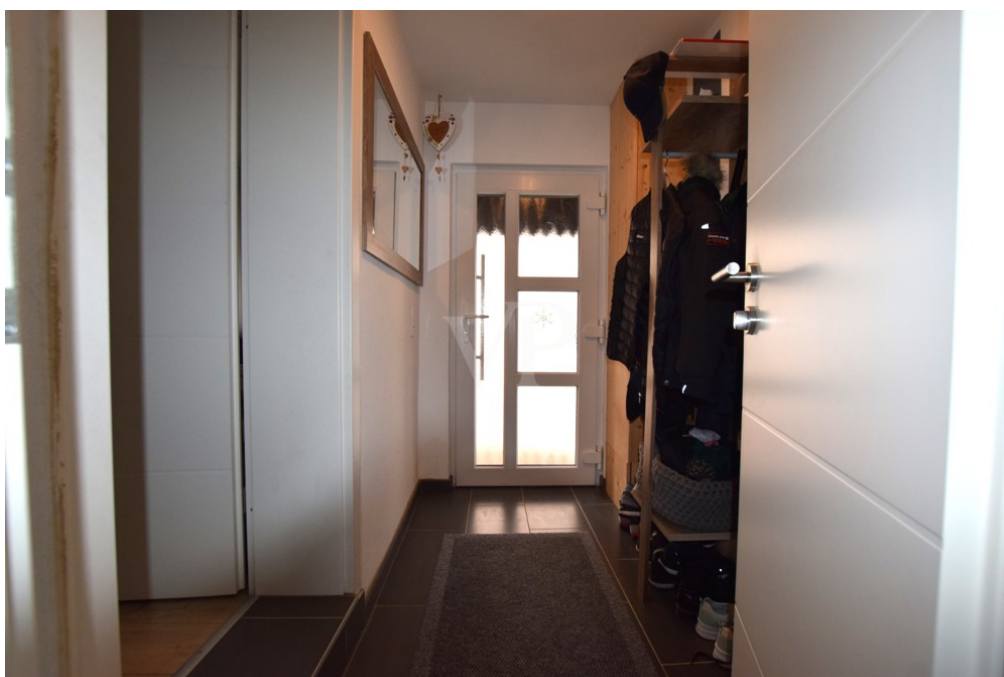
CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² befindet sich auf einem Grundstück von ca. 275 m² und erstreckt sich über zwei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Platz für insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, welches die Möglichkeit bietet, einen Schwedenofen anzuschließen, sowie ein Esszimmer und eine Einbauküche. Auch ein Gäste-WC und ein Abstellraum sind vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Im Jahr 2016 wurden diverse Modernisierungen an der Immobilie durchgeführt, darunter die Modernisierung der Wasser- und Heizungsrohre sowie der Heizkörper und Elektrik (Kabelleitungen). Auch die Fenster und Dachfenster sowie die Abwasserleitung wurden renoviert. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden komplett erneuert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ebenso wurden neue Innentüren und eine Sprechanlage (oben und unten) installiert. Das Haus verfügt über eine Etagenheizung. Das Einfamilienhaus ist sehr gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie hat einen eigenen Charme und bietet eine angenehme Atmosphäre. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m² lädt mit dem Garten und der Terrasse zur Entspannung ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Insgesamt bietet dieses Wohngebäude ein tolles Wohngefühl und verspricht ein gemütliches Zuhause für eine Familie oder ein Paar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 275 m² Grundstücksfläche
- ca. 135 m² Wohnfläche
- Wohnen über zwei Etagen
- durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- Im Wohnzimmer ist es möglich einen Schwedenofen anzuschließen
- Zwei Dachböden
- Zweites Obergeschoss Ausbaufähig

Modernisierungen von 2015 - 2016

- Fenster / Dachfenster
- Wasserrohre, Heizungsrohre, Abwasserleitung und Heizkörper
- Elektrik
- Böden
- Bad komplett modernisiert
- Gäste WC komplett modernisiert
- Einbauküche
- Innentüren
- Sprechanlage im Erdgeschoss und Obergeschoss

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.

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens. 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.

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 370.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 23208497 - 91522 Ansbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com