

Ansbach

## Casa indipendente ben tenuta con un accogliente giardino e terrazza

Codice oggetto: 25208687



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 240 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

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

Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208687
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1897

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2035	Consumo energetico	328.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1897



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

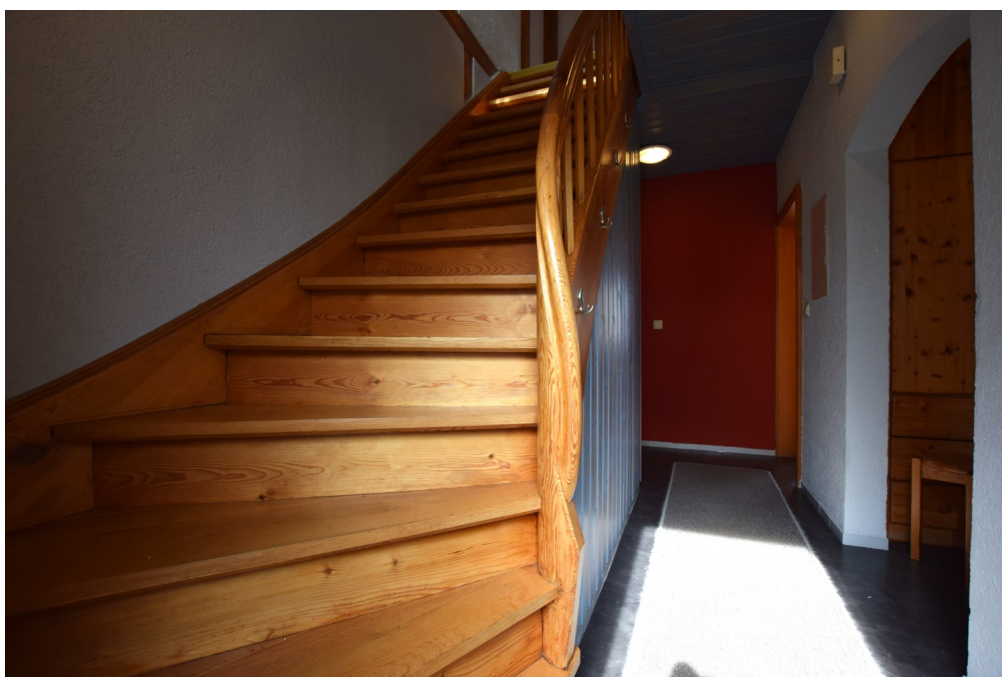
## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

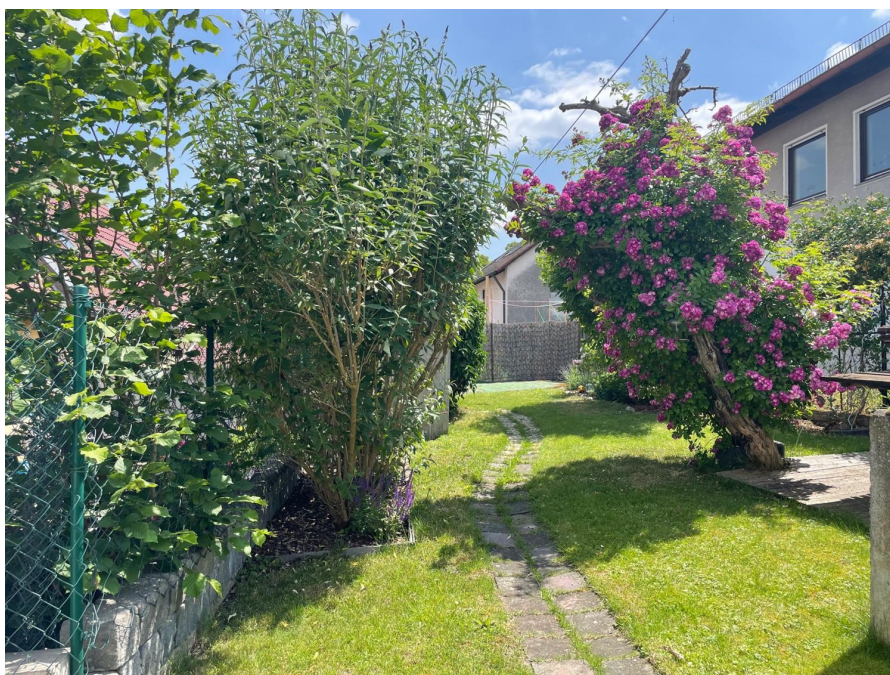
## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## La proprietà





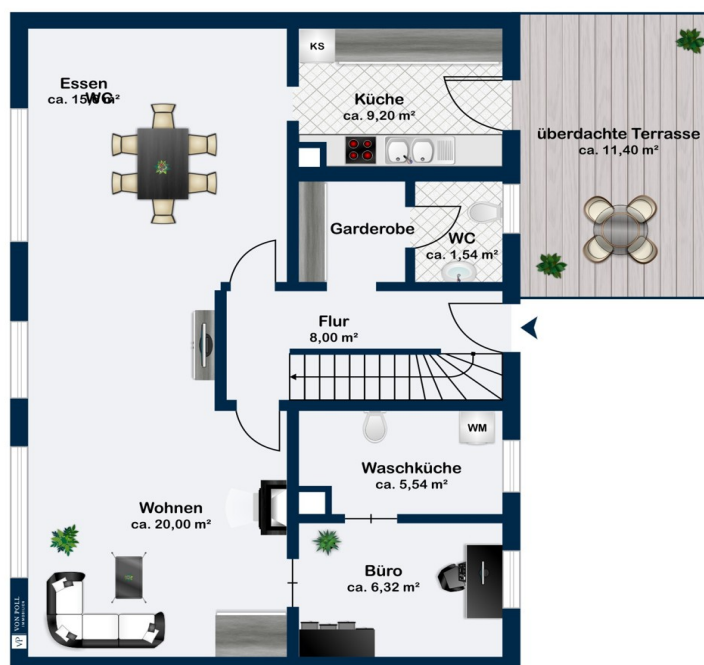
Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

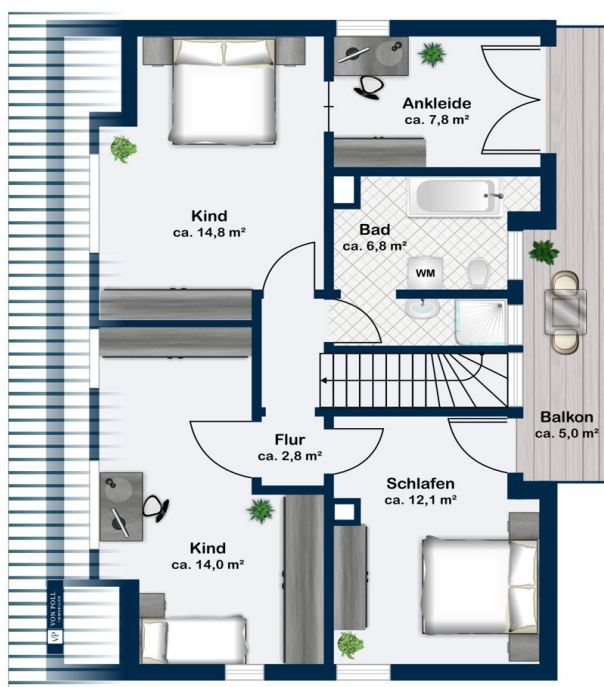
## La proprietà



Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## Una prima impressione

Questa splendida casa indipendente offre tutto ciò che una famiglia può desiderare in termini di vita moderna e confortevole. Situata su un ampio terreno, la casa colpisce non solo per la sua posizione eccellente, ma anche per la sua planimetria ben progettata e attentamente progettata, che crea un perfetto equilibrio tra funzionalità e intimità. Al piano terra, si viene accolti da un'ampia e luminosa zona giorno/pranzo, piacevolmente inondata di luce naturale grazie alle sue numerose finestre e che offre ampio spazio per tutta la famiglia. Il design open space della stanza incoraggia la socializzazione e crea un'atmosfera invitante. Direttamente adiacente si trova la cucina attrezzata, dotata di elettrodomestici moderni e con comodo accesso alla terrazza coperta. Questo è un altro punto forte della casa e offre ulteriore spazio per ore di relax all'aperto, indipendentemente dal tempo. Al piano terra si trovano anche un bagno per gli ospiti, che offre ulteriore comfort, e uno studio separato, perfetto per un ufficio domestico o per i propri hobby. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto, una con accesso diretto al balcone e l'altra con accesso a una cabina armadio e balcone. Qui potrete iniziare la giornata con una splendida vista sul giardino o concluderla all'aria aperta. Un'ulteriore camera da letto/camera per gli ospiti offre ampio spazio e può essere personalizzata in base alle vostre esigenze. Tutti gli ambienti sono luminosi e accoglienti, creando un'atmosfera piacevole. L'ampio balcone con tenda da sole completa l'offerta e invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Il giardino è una vera oasi con due pratici capanni che offrono ampio spazio per riporre attrezzi da giardino e altre attrezzature. La casa è ideale per le famiglie che apprezzano una disposizione ben progettata, un'elevata qualità della vita e una posizione tranquilla ma centrale. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa fantastica proprietà e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso!

Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25208687 - 91522 Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 328.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25208687 - 91522 Ansbach

## Partner di contatto

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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