

**Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Vivere con vista: spaziosa casa indipendente con giardino, terrazza e possibilità di ampliamento**

**Codice oggetto: 25208779**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208779
Superficie netta	ca. 134 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.11.2035</b>	Consumo energetico	<b>124.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## La proprietà



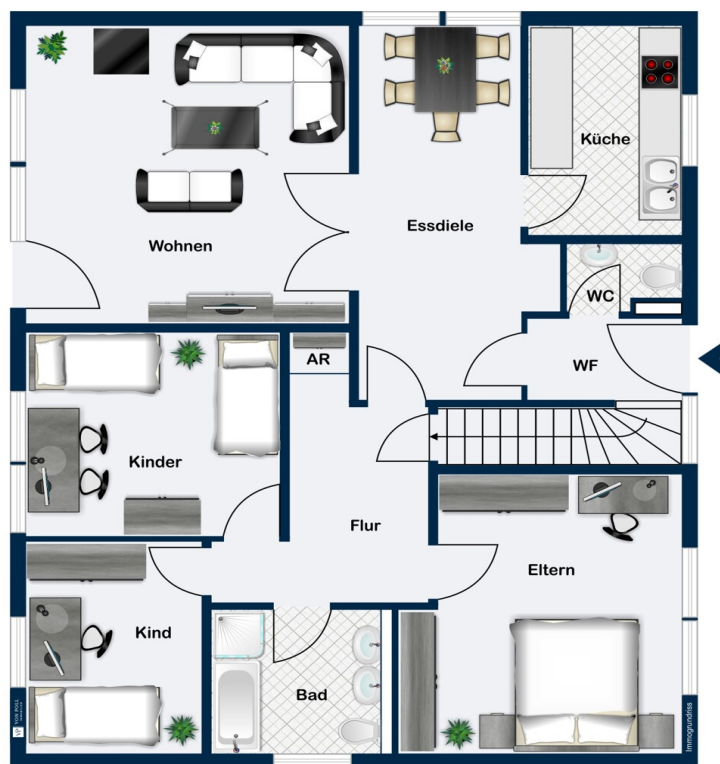
Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

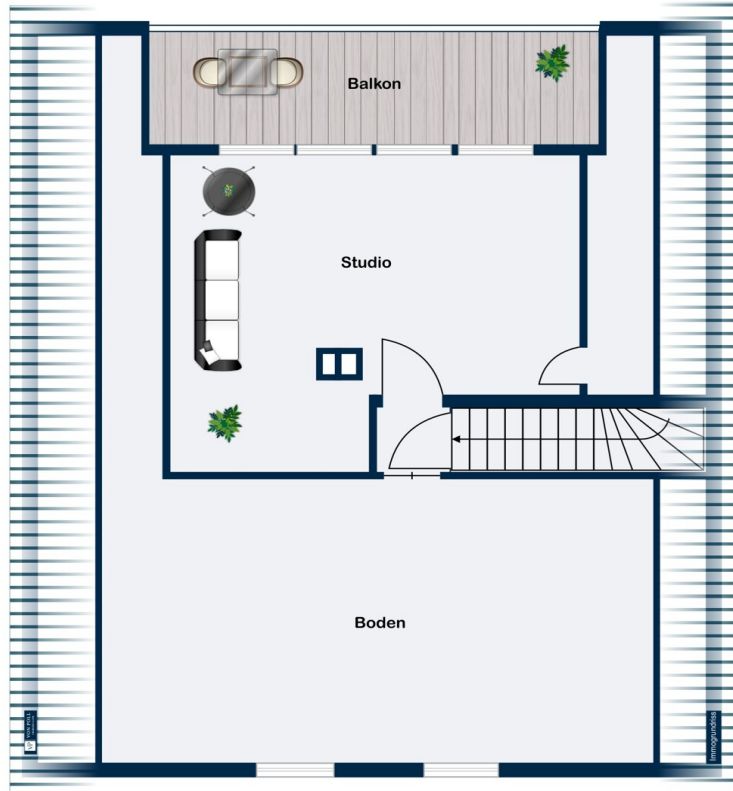
## La proprietà

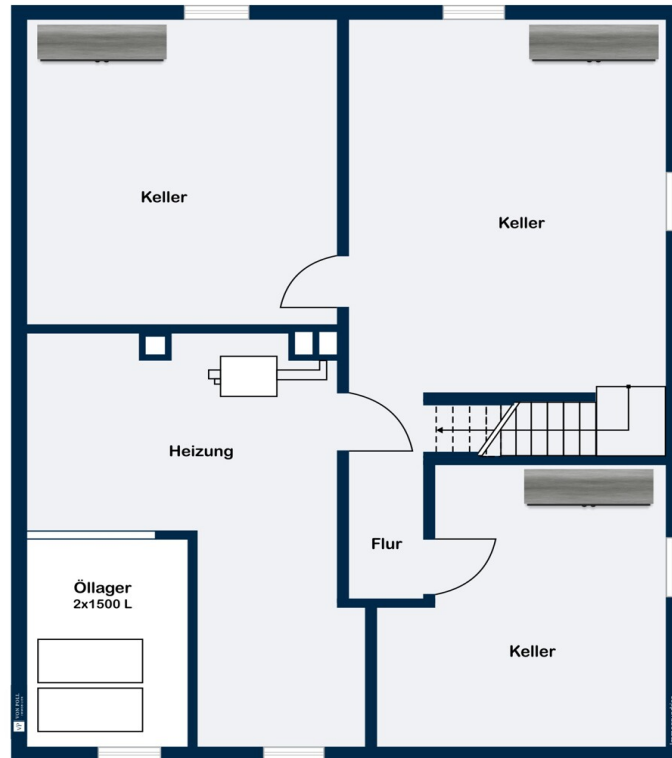


Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, costruita nel 1980, offre circa 134 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 1.001 m<sup>2</sup>, rendendola ideale per famiglie, coppie o chiunque apprezzi un ambiente abitativo tranquillo e immerso nella natura. Grazie alla sua solida costruzione, alle sue condizioni ben tenute e alla sua distribuzione ben studiata, la casa colpisce sia per la sua funzionalità che per la sua atmosfera invitante. Entrando, si viene accolti da un ingresso luminoso e accogliente, che crea una piacevole prima impressione. Anche il bagno per gli ospiti è situato in posizione comoda. La planimetria è ben strutturata, offrendo brevi distanze e un flusso armonioso tra le zone giorno. La sala da pranzo costituisce il cuore del piano terra e funge da collegamento tra la cucina e il soggiorno, perfetto per incontri conviviali con la famiglia o gli amici. L'ampia e luminosa zona giorno, con accesso alla terrazza, offre una vista sul giardino e crea una piacevole atmosfera abitativa. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale e una transizione fluida tra interno ed esterno. Il luminoso bagno è dotato di vasca e doccia e offre ampio spazio per la routine quotidiana. Sono disponibili quattro stanze, utilizzabili singolarmente come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici. Un punto di forza è la mansarda parzialmente ristrutturata: comprende già una stanza rifinita con accesso al balcone e offre la possibilità di creare una stanza aggiuntiva, se necessario, ad esempio come ufficio, studio o rifugio per i familiari. Il seminterrato ospita un'accogliente sala per le feste con un bar in legno, perfetta per intrattenere amici e familiari. Ulteriore spazio utilizzabile è disponibile anche nel seminterrato, ideale per ripostiglio, sala hobby o officina. Le finestre del seminterrato sono state sostituite nel 2000 e un ingresso separato offre accesso diretto al giardino. L'area esterna vanta un giardino ben curato con ampio spazio per giocare, rilassarsi o dedicarsi al giardinaggio. Qui potrete godervi la tranquillità dei dintorni, ammirare il verde o trascorrere piacevoli serate estive sulla terrazza. Un garage doppio e due ulteriori posti auto esterni sono disponibili per i veicoli, ideali per famiglie con più auto o ospiti. Dal punto di vista tecnico, la casa è in condizioni solide e ben tenute: l'impianto di riscaldamento risale al 1999 e il tetto è stato pulito e sigillato professionalmente nel 2020, a dimostrazione della longevità e della manutenzione dell'edificio. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale con vista sul verde circostante, un luogo che offre qualità della vita, relax e privacy. Allo stesso tempo, negozi, scuole e mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza.

**Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Dettagli dei servizi**

**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.**

**Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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.**

**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.**

**Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Partner di contatto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

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

---

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