

Ansbach

Familienzuhaus mit ELW und Fernblick in exklusiver Lage

Codice oggetto: 25208806



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m²

Codice oggetto: 25208806 - 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: 25208806 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208806
Superficie netta	ca. 200 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	163.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

La proprietà

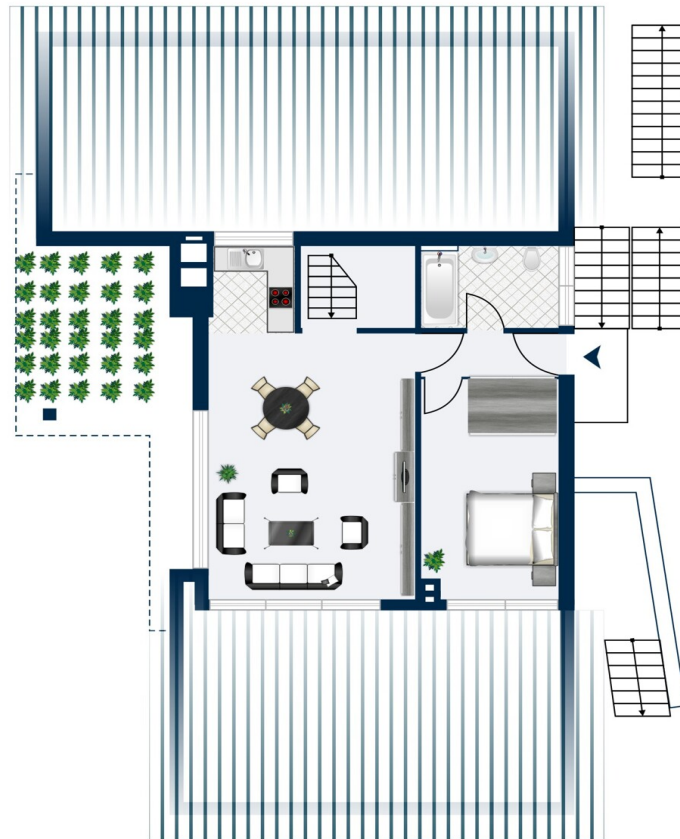


Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

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: 25208806 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlt und den Ausblick über Ansbach genießen kann!

Ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1972, präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 751 m².

Die hier angebotene Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattung und bietet viel Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten und als weiteres Highlight eine Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich. Zwei Badezimmer, davon eines kürzlich saniert und mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet, sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag.

Die Ausstattung basiert auf einer normalen Ausstattungsqualität, wobei gezielte Modernisierungsmaßnahmen für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch eine helle und angenehme Raumwirkung und einen traumhaften Ausblick über Ansbach.

Ein Schwedenofen schafft ein behagliches Ambiente und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus erreichen Sie eine der drei Terrassen, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Kochen.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einer Einbauküche und kann sowohl als Gästebereich, Büro oder für Mehrgenerationenlösungen genutzt werden. Auch hier profitieren Sie von einem eigenen Zugang zu einer der Terrassen und in den Garten.

Die Immobilie bietet mit einer Doppelgarage zusätzlichen Stauraum und Platz für zwei Fahrzeuge.

Für weitere Wohn- oder Arbeitsmöglichkeiten bietet das Dachgeschoss eine Ausbaureserve, die Sie individuell gestalten können. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Kellerräume, bieten zusätzlichen Lagerplatz und eine praktische Waschküche.

Der gepflegte Zustand der Immobilie sowie die hochwertige Bausubstanz ermöglichen Ihnen einen unkomplizierten Einzug und langfristigen Wohnkomfort.

Gerne informieren wir Sie umfassend bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, gemeinsam mit Ihnen dieses ansprechende Haus zu entdecken.

Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- **Ca. 751 m² Grundstücksfläche**
- **Ca. 200 m² Wohnfläche**
- **7 Zimmer verteilt auf drei Ebenen**
- **Splitlevelbauweise**
- **Zwei Einbauküchen**
- **Zwei Bäder**
- **Doppelgarage**
- **Traumhafter Ausblick über Ansbach**
- **Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Einbauküche**
- **Drei Terrassen**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen**
- **Modernisierung Badezimmer mit Barrierefreier Dusche in 2021**
- **Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten aus 2018**
- **Dachsanierung**
- **Ausbaureserve im Dachgeschoss - Zwei Zimmer - Küche/Bad**
- **Dachsanierung 2006**
- **Austausch der Eingangstüren in 2014**
- **Austausch der Fenster im EG in 2001**

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: 25208806 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und bietet eine zentrale Lage in der Region Mittelfranken.

Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die

das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

Codice oggetto: 25208806 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

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: 25208806 - 91522 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