

Ansbach

Betriebsurlaub bis 06.01.26. Ab 07.01.26 sind wir wie gewohnt für Sie da! - Hier lässt es sich Leben! Viel Platz, ein großes Grundstück und jede Menge Highlights

Número da propriedade: 24208623



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.255 m²

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24208623
Área	ca. 180 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	1
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	359.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

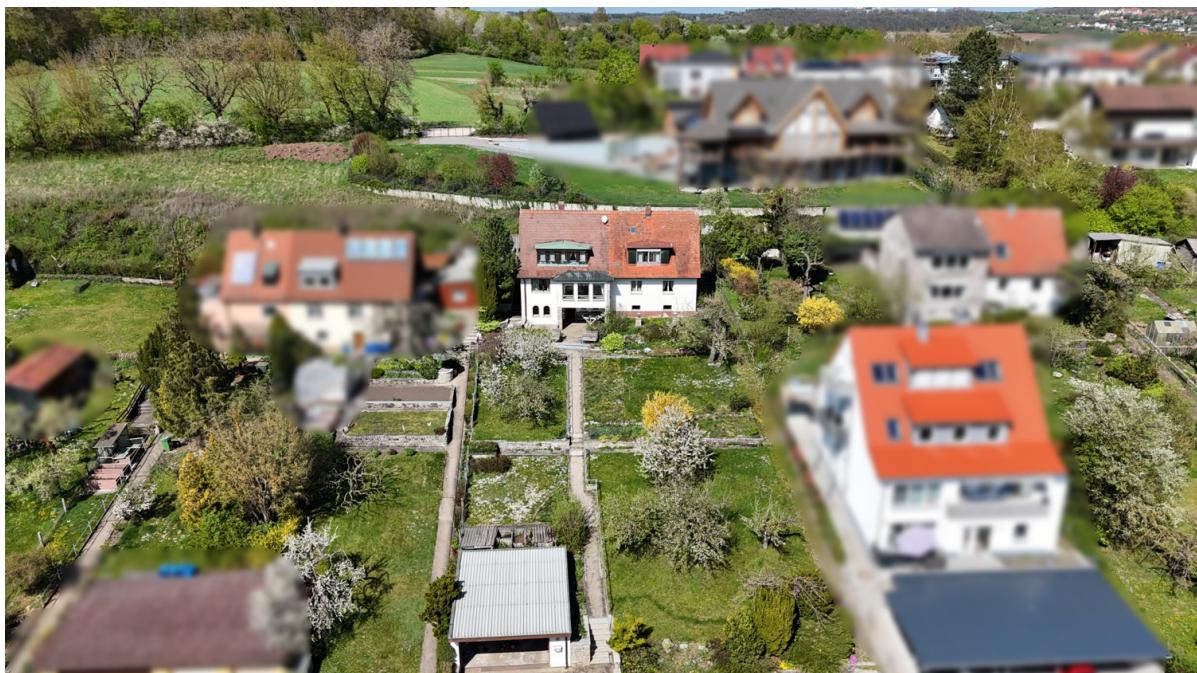
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	127.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	11.09.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

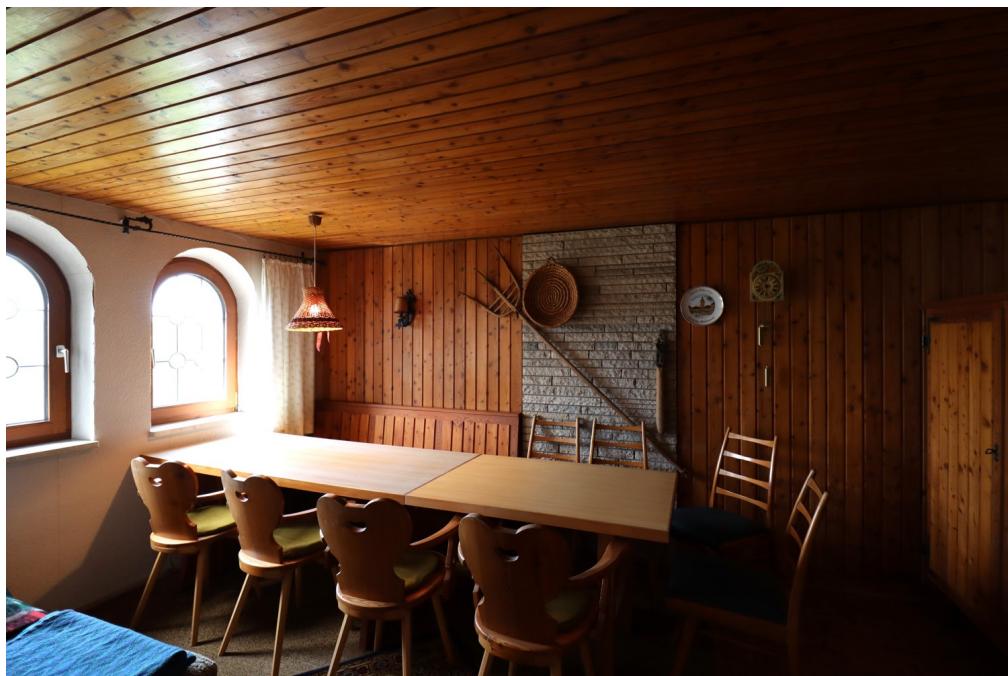
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



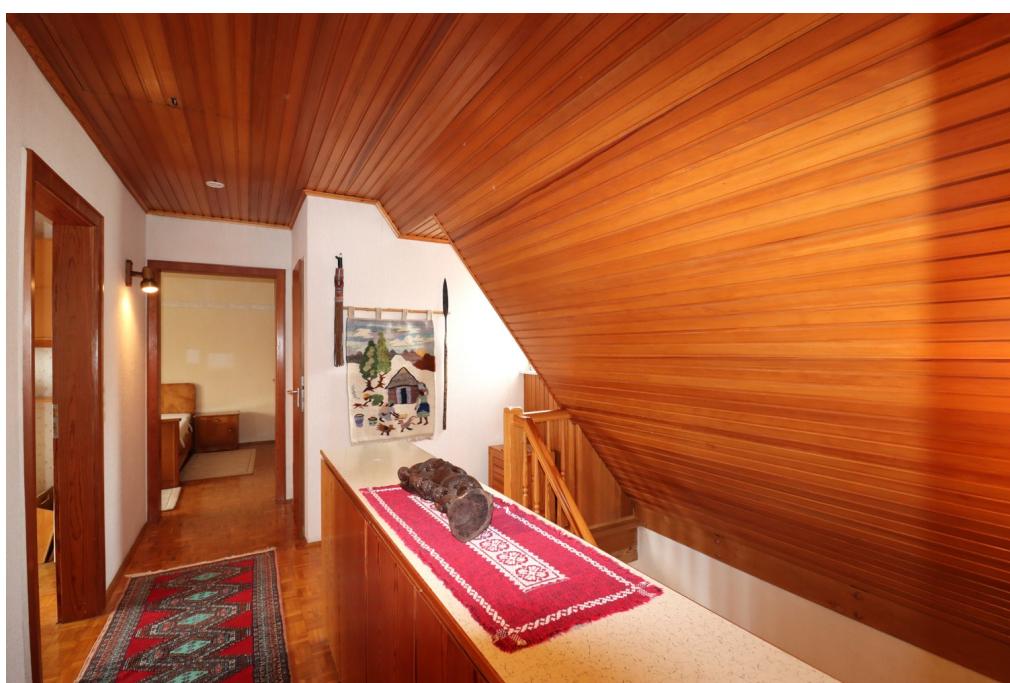
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



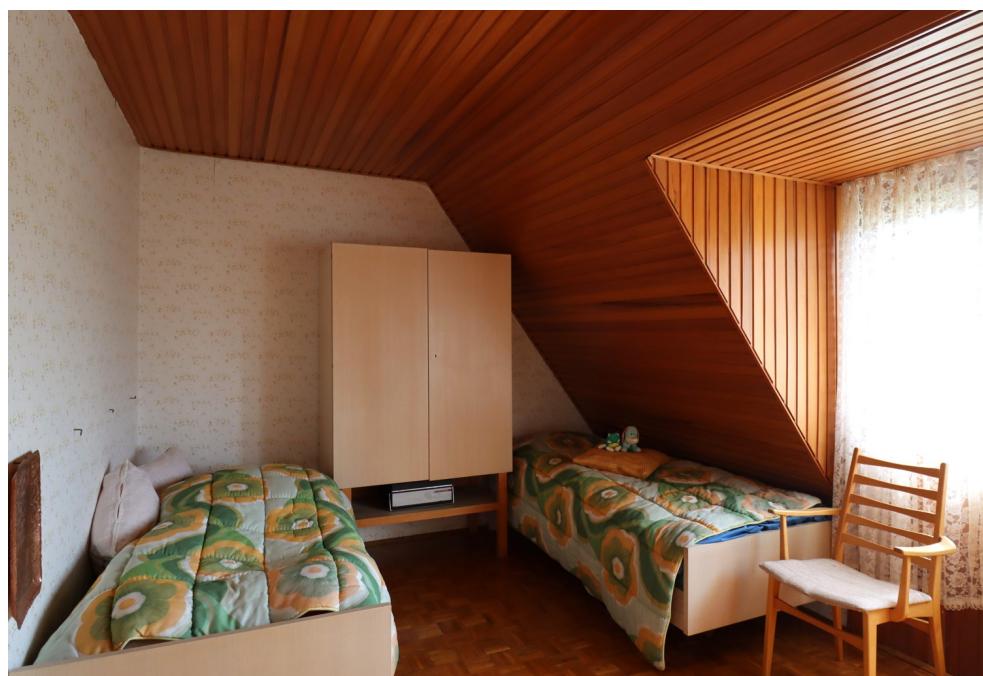
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



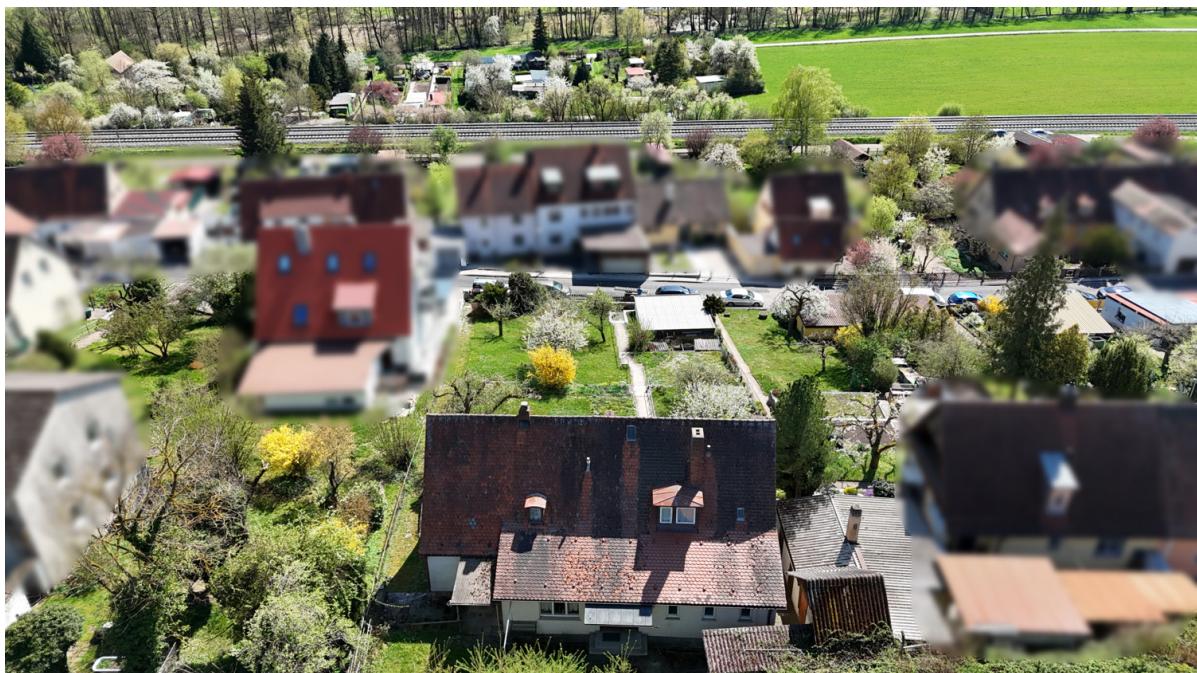
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

O imóvel



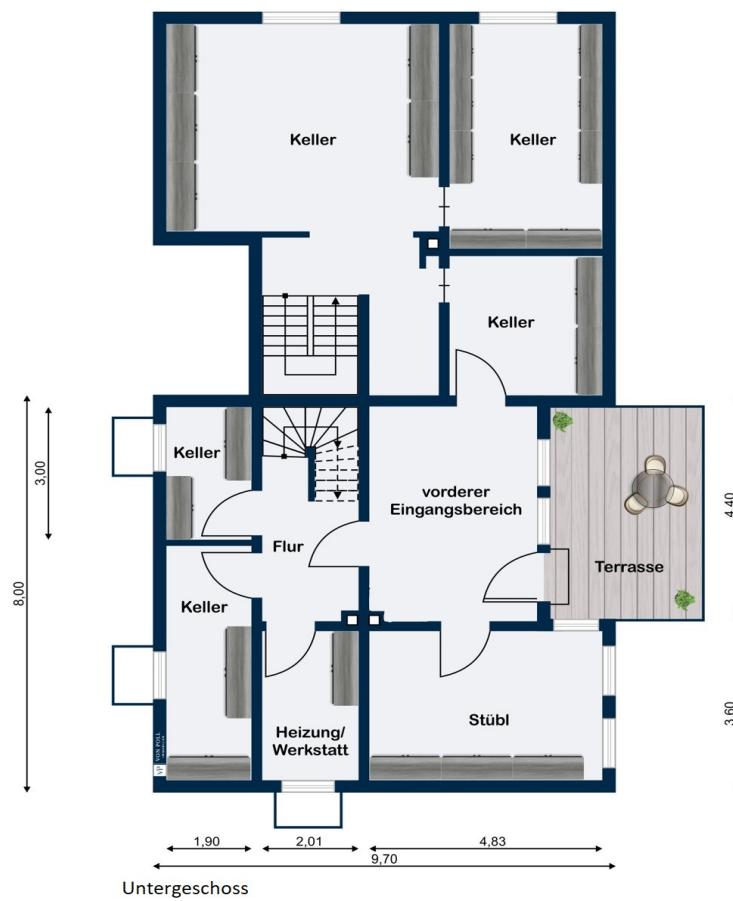
Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

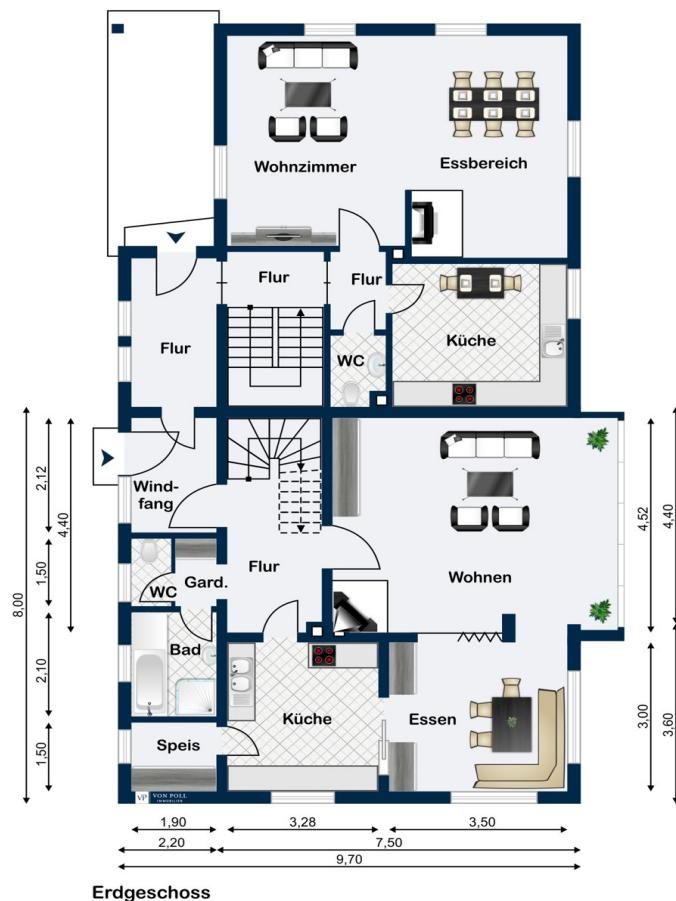
O imóvel

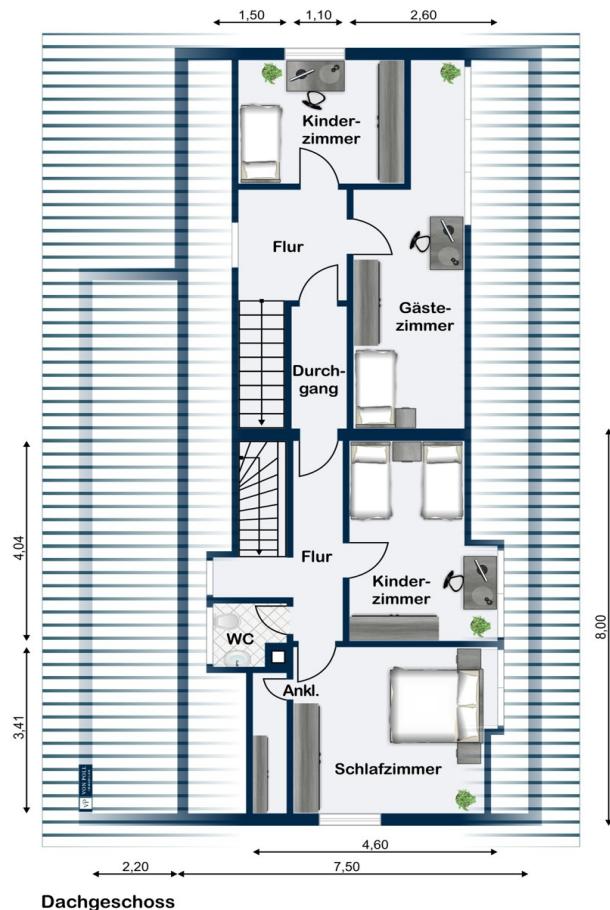


Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Plantas dos pisos







Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Uma primeira impressão

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine beeindruckende Kombination aus zwei miteinander verbundenen Doppelhaushälften, die als ein geräumiges Familienhaus genutzt werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.255 m² präsentiert sich dieses Objekt als wahres Raumwunder, ideal für Familien, die viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Die Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Flurstücke und bieten in jeder Etage einen Durchgang zwischen den Häusern, was für ein außergewöhnlich offenes Raumkonzept sorgt. Die clevere Aufteilung bietet Rückzugsorte und gemeinschaftliche Bereiche gleichermaßen, wodurch das Haus ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, heller Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterfronten einen malerischen Ausblick in den weitläufigen Garten bietet. Dieser Bereich lädt zu geselligen Abenden und Familienzusammenkünften ein. Direkt daneben befindet sich ein weiteres Wohnzimmer mit einem charmanten Kachelofen.

Die geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer bietet viel Platz zum Kochen und Verstauen. Für zusätzlichen Komfort verfügt das Erdgeschoss über ein Arbeitszimmer, das sich auch hervorragend als Gästezimmer nutzen lässt.

Im Dachgeschoss befinden sich vier helle Schlafzimmer, die viel Raum für eine große Familie bieten. Jedes Zimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich individuell gestalten.

Das Untergeschoss des Hauses hält einen Partyraum bereit, der sich perfekt für Feiern und Veranstaltungen eignet. Zudem befindet sich hier eine kleine Werkstatt direkt im Heizraum.

Der weitläufige Garten mit Obstbäumen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, zum Spielen für Kinder oder zur Gestaltung eines traumhaften Außenbereichs. Die großzügige Rasenfläche lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Platz für gärtnerische Ambitionen.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.



VON POLL
REAL ESTATE

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, zwei Doppelhaushälften in einem Haus zu nutzen. Die flexible Raumauflistung, der weitläufige Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, die viel Platz und ein außergewöhnliches Wohnkonzept suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1255 m² Grundstücksfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Ca. 50 m² Nutzfläche
- Zwei Doppelhaushälften - in jeder Etage miteinander verbunden
- Zwei Flurstücke
- Partyraum im Untergeschoss
- Kleine Werkstatt im Heizraum
- Heller Wohnessbereich im Erdgeschoss mit einem malerischen Ausblick
- Arbeitszimmer oder Gästezimmer auf dieser Etage
- Küche mit Speisekammer
- Zweites Wohnzimmer mit Kachelofen
- Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Weitläufiger Garten mit Obstbäumen
- Eine Doppelgarage

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.

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Tudo sobre a localização

Ansbach é uma encantadora cidade na Franca Média, Baviera, e oferece uma perfeita mistura de arquitetura histórica, infraestrutura moderna e ambiente agradável. Aqui estão algumas características essenciais que tornam a localização de Ansbach particularmente atrativa:

Geografia: Ansbach está situada a cerca de 40 quilômetros ao sul-oeste de Nuremberga e é cercada por suaves colinas e terras agrícolas. A cidade é o centro administrativo do distrito de Ansbach e da administração regional da Franca Média.

Transportes: Ansbach é bem integrada ao sistema de transporte. Localiza-se na estrada federal B13 e perto da autoestrada A6, que proporciona uma rápida conexão com Nuremberga, Heilbronn e além disso. O trem é uma parte importante do sistema de transportes locais, com o estação ferroviária de Ansbach servindo como uma parada importante para viagens para Nuremberga, Würzburg e Munique.

Infraestrutura: Ansbach conta com uma infraestrutura bem desenvolvida. A área central oferece muitas opções de comércio, restaurantes, cafés e instalações culturais. Existem vários supermercados, lojas de varejo e um centro comercial que atendem às necessidades diárias. A saúde é bem coberta com hospitais, farmácias e clínicas.

Educação: Ansbach é um importante centro educacional com uma variedade de escolas, desde escolas primárias e secundárias até ginásios. A Universidade de Ansbach oferece uma ampla gama de cursos de graduação e pós-graduação.

Lazer e Recreação: Ansbach oferece muitas opções de lazer e entretenimento. O Hofgarten, com sua orangerie, é um local popular para passeios e relaxamento. Os amantes de esportes podem se juntar a muitos clubes esportivos locais, incluindo ginásios e academias. A natureza ao redor da cidade também convida para atividades ao ar livre como caminhadas e ciclismo.

Patrimônio Cultural: Ansbach é rica em história e cultura. A Residência Ansbach, uma magnífica mansão barroca, e a Igreja de São Gumberto são apenas algumas das muitas atrações históricas que atraem visitantes. A cidade é conhecida por sua tradição artística e cultural.

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.

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 24208623 - 91522 Ansbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com