

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

# Wohnen mit Weitblick: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Erweiterungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25208779



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

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.001 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208779	Preço de compra	439.000 EUR
Área	ca. 134 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.11.2035	Procura final de energia	124.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999



Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## O imóvel





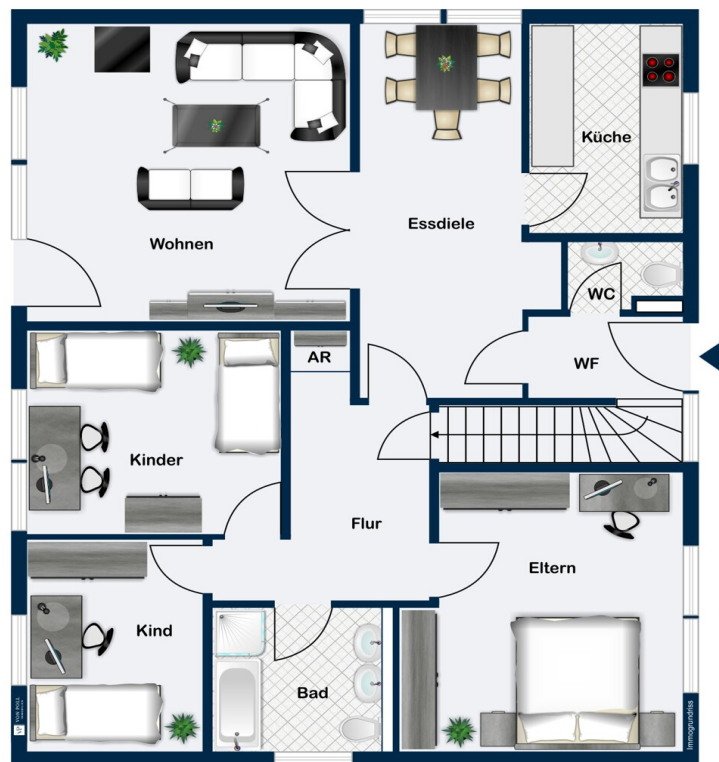
Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

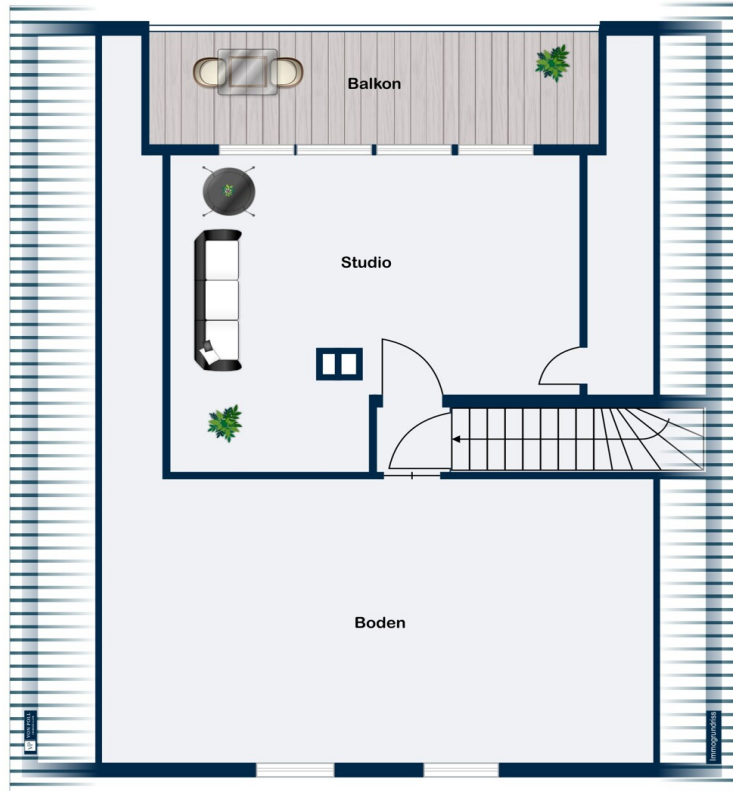
## O imóvel

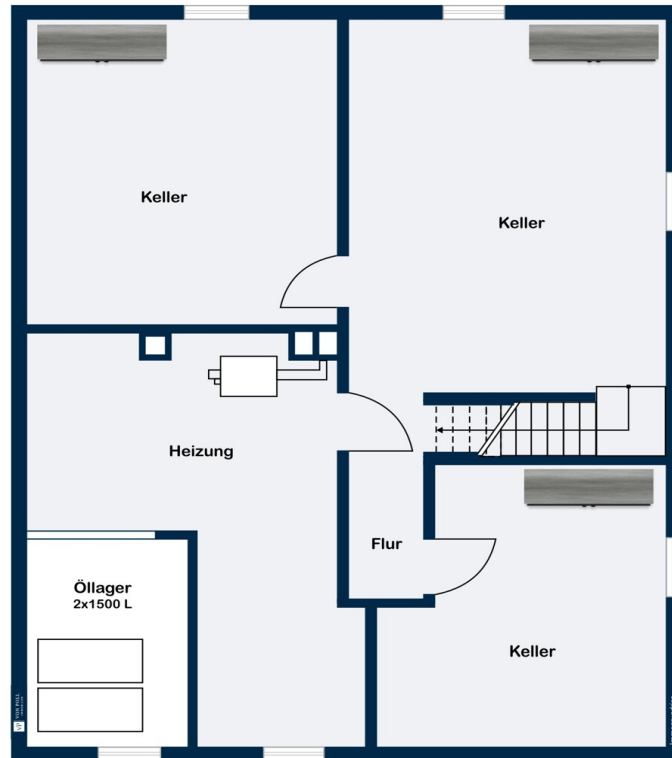


Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Plantas dos pisos







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: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und einem großen Grundstück von rund 1.001 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld legen. Durch die solide Bauweise, den gepflegten Zustand und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt das Haus sowohl funktional als auch atmosphärisch.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen, hellen Eingangsbereich empfangen, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Hier befindet sich auch das Gäste-WC, praktisch gelegen für Besucher. Der Grundriss ist gut strukturiert und bietet kurze Wege sowie eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche.

Das Esszimmer bildet das Herzstück des Erdgeschosses und fungiert als Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer – ideal für geselliges Beisammensein im Familienalltag oder mit Freunden. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse öffnet den Blick auf den Garten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Routine. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der teilausgebaute Dachboden: Er verfügt bereits über ein ausgebautes Zimmer mit Balkonzugang und bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer zu schaffen – beispielsweise als Büro, Studio oder Rückzugsort für Familienmitglieder.

Im Untergeschoss befindet sich ein gemütlicher Partykeller mit Holztheke, der zu geselligen Stunden mit Freunden und Familie einlädt. Darüber hinaus stehen im Keller weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich hervorragend als Abstellräume, Hobbyraum oder Werkstatt eignen. Die Fenster im Keller wurden 2000 erneuert und eine separater Kelleraufgang bietet direkten Zugang zum Garten.

Der Außenbereich begeistert durch einen gepflegten Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern bietet. Hier können Sie die Ruhe der Umgebung genießen,



den Blick ins Grüne schweifen lassen oder gemütliche Sommerabende auf der Terrasse verbringen.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bereit – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Besucher.

Technisch präsentiert sich das Haus in einem soliden und gepflegten Zustand: Die Heizung stammt aus dem Jahr 1999, und im Jahr 2020 wurde das Dach professionell gereinigt und versiegelt, was die Langlebigkeit und Pflege des Gebäudes unterstreicht.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Blick ins Grüne – ein Ort, der Lebensqualität, Erholung und Privatsphäre bietet. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar.

Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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