

Ansbach

# Familienzuhause mit ELW und Fernblick! Ein Ort zum Wohlfühlen

*Número da propriedade: 25208806*



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

**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 751 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25208806 - 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: 25208806 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208806
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1967
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	163.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.12.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

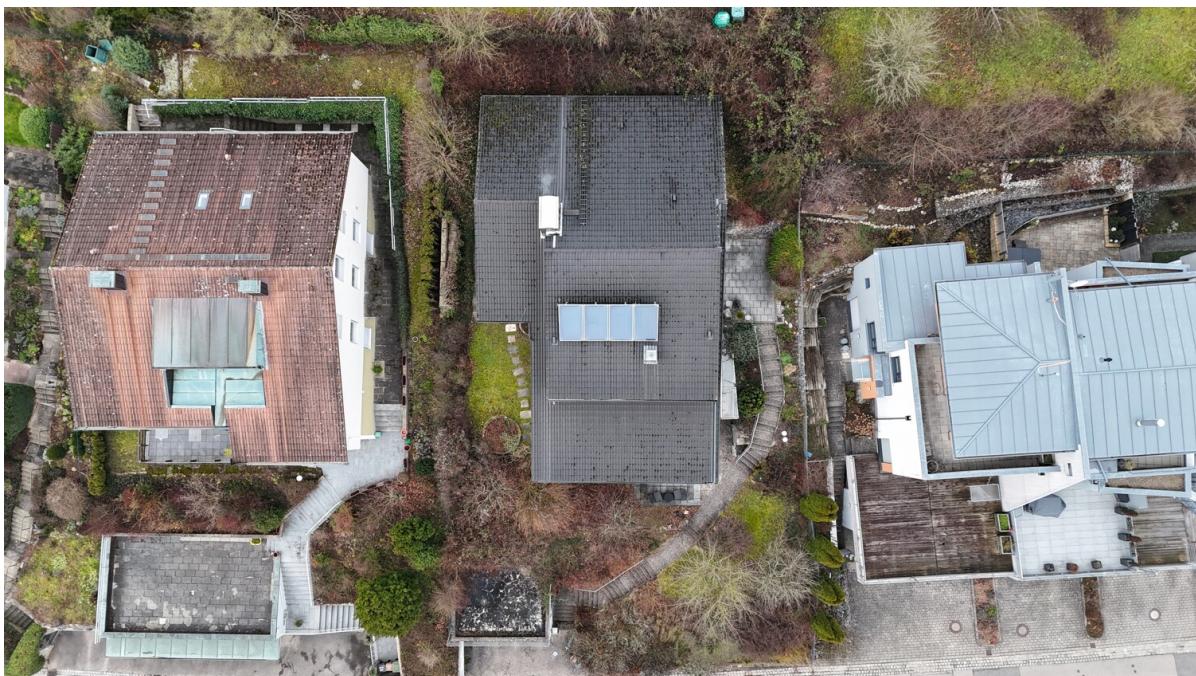
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



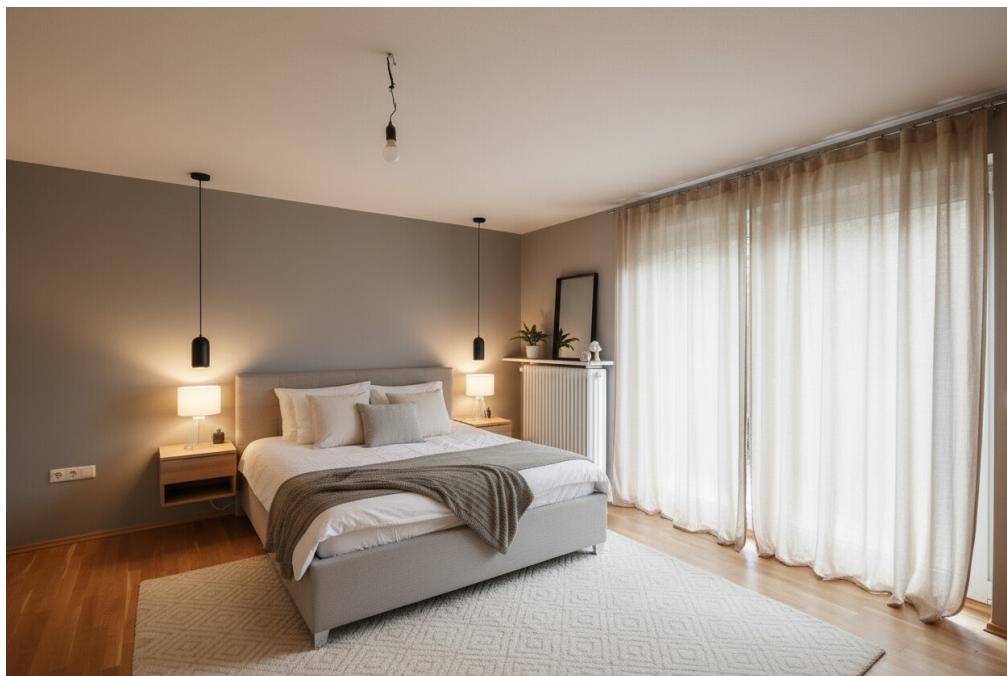
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



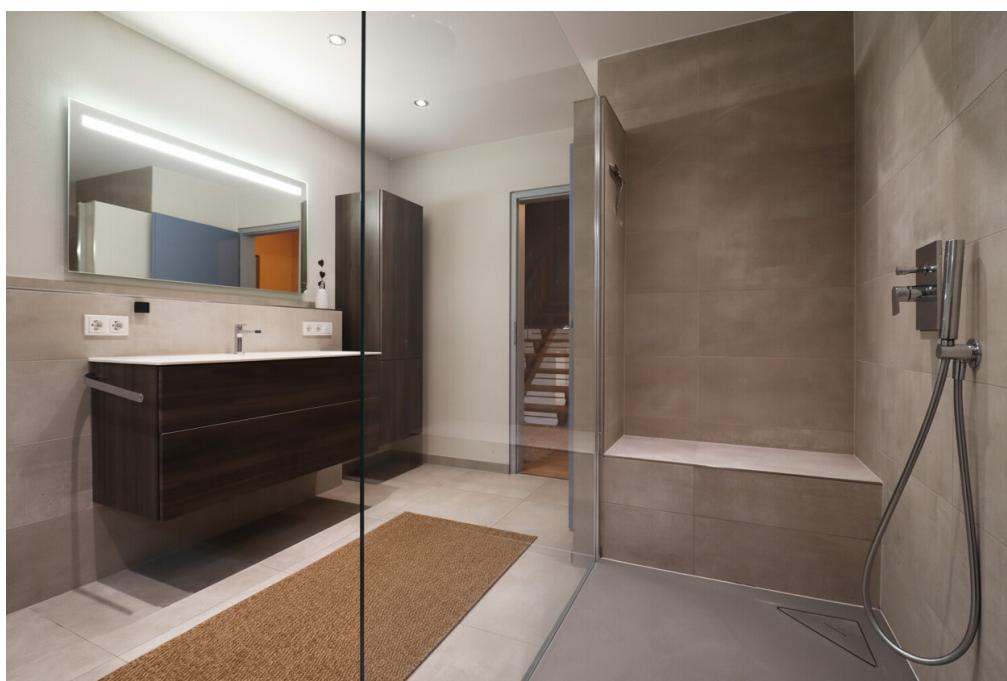
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



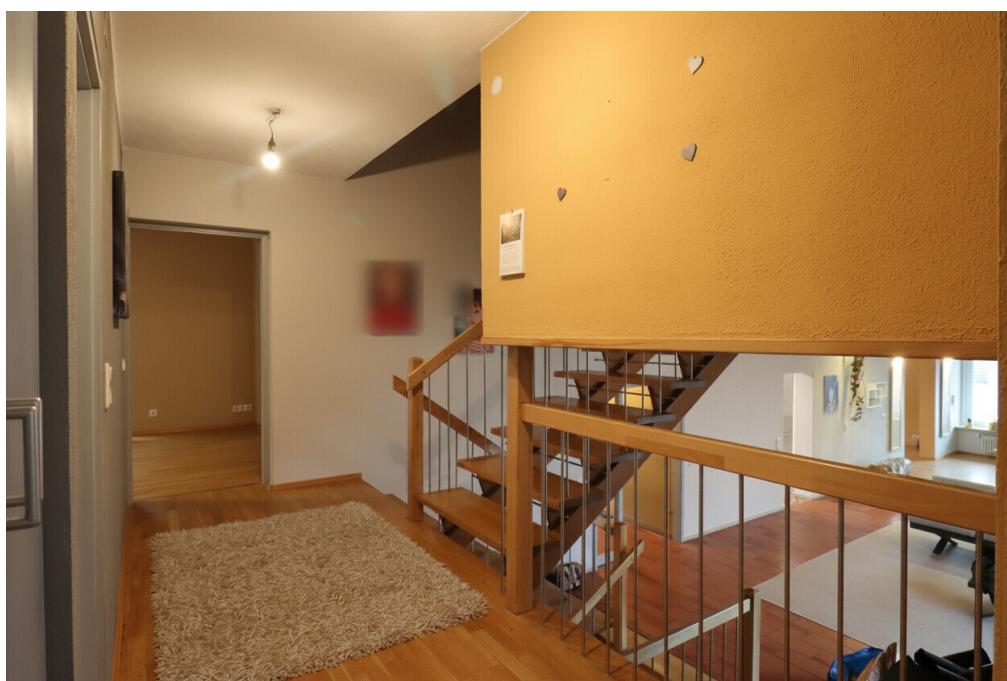
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



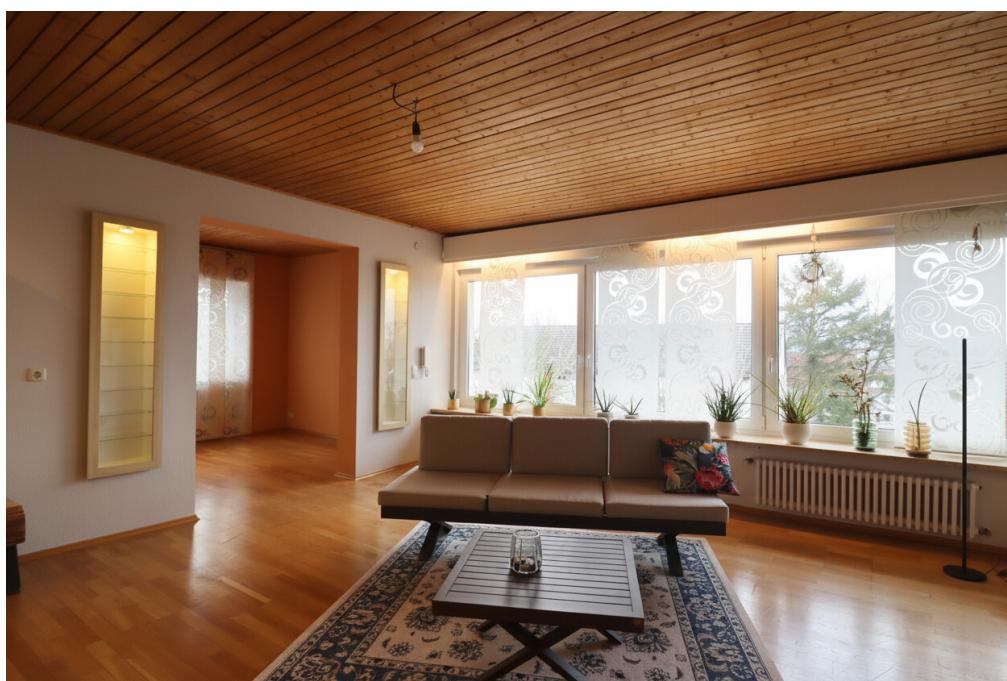
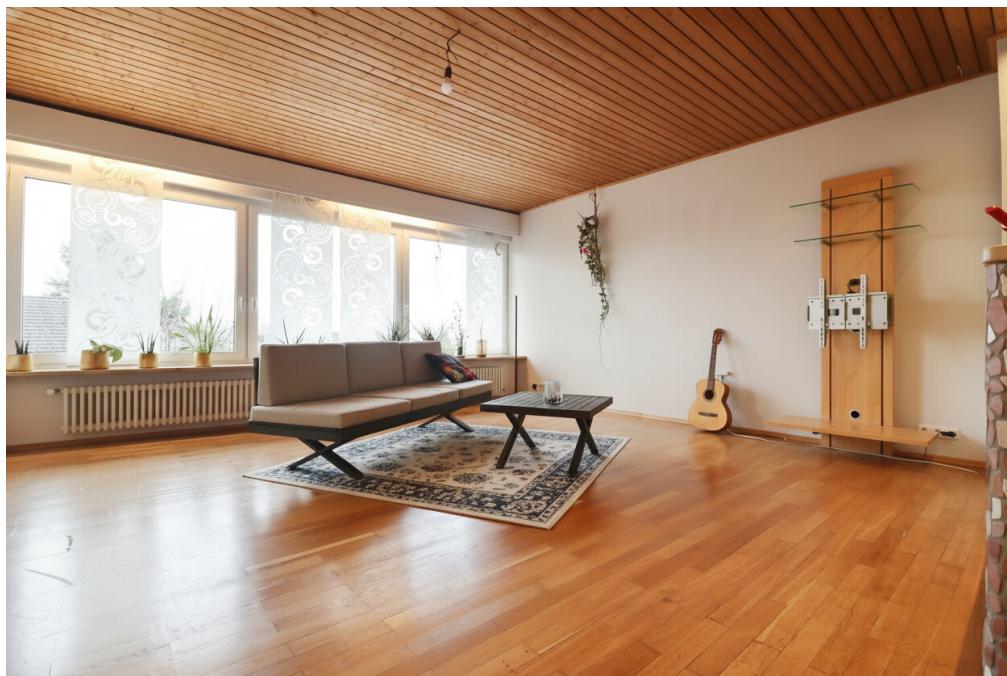
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



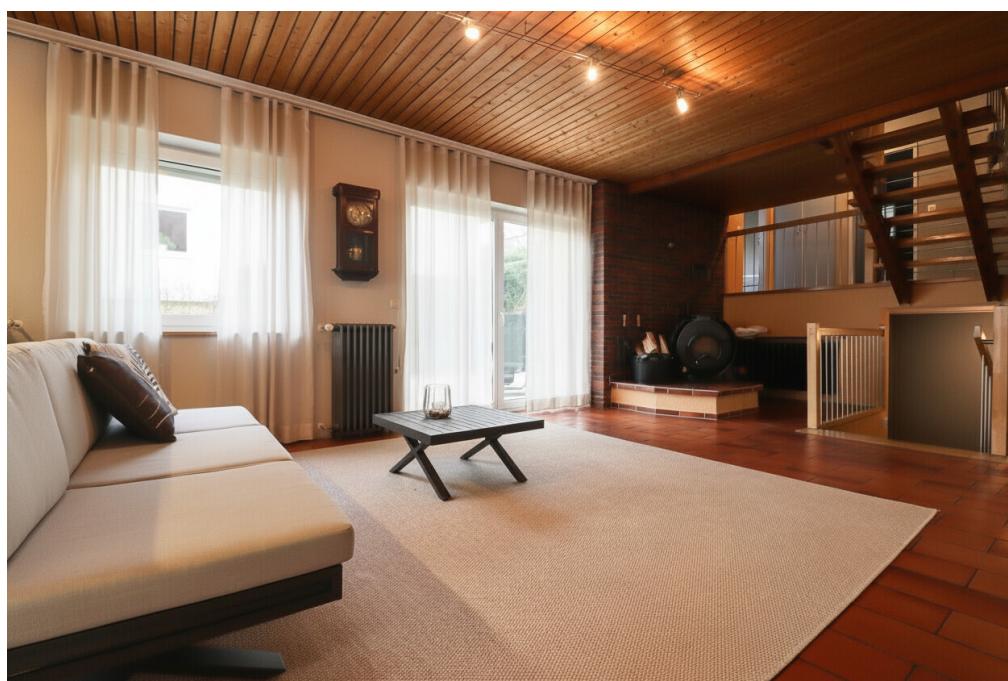
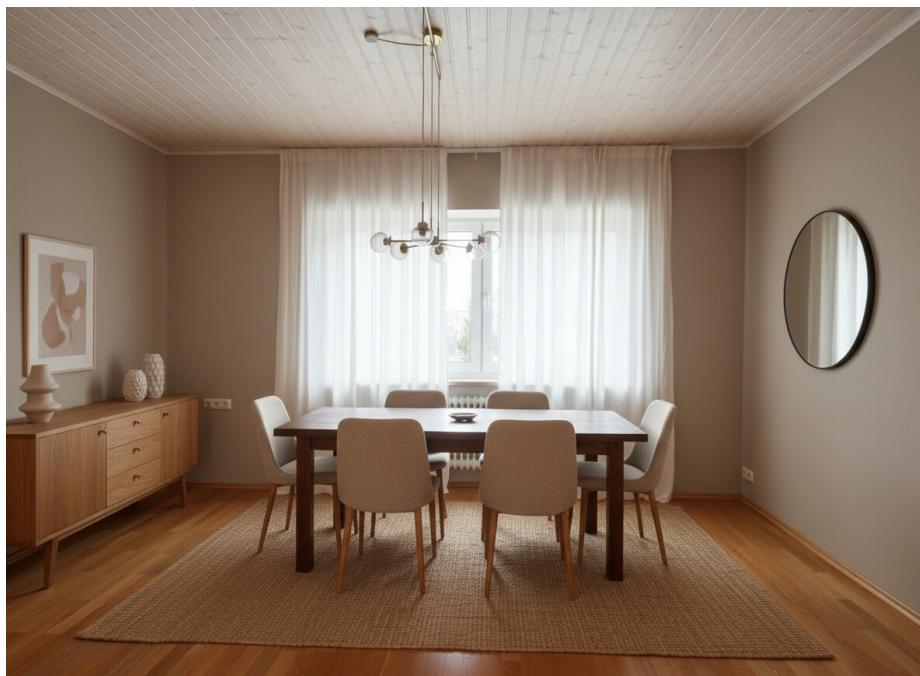
Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## O imóvel

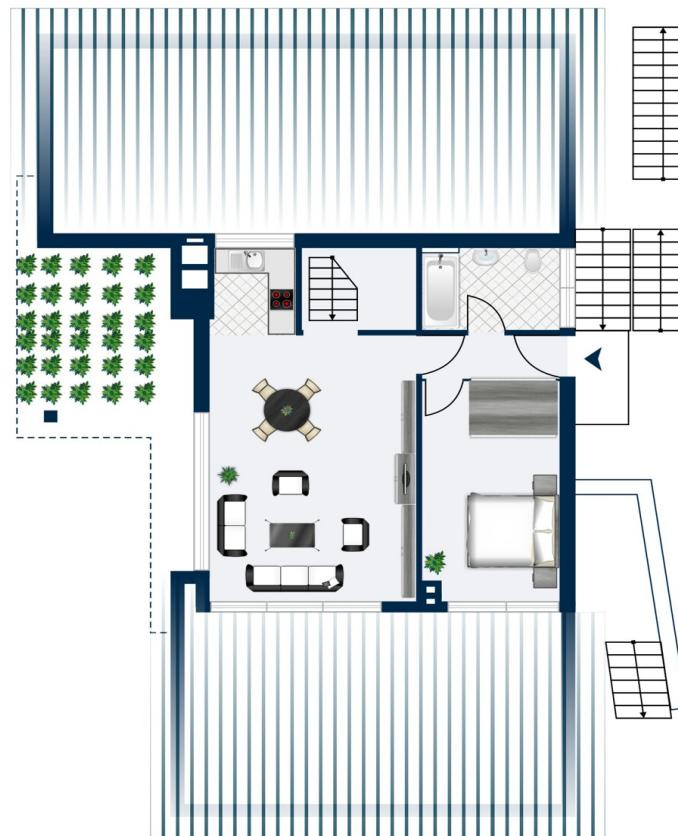


Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## 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: 25208806 - 91522 Ansbach

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 751 m<sup>2</sup>. 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Haus zu entdecken.

Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 751 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 200 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25208806 - 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 possui uma localização central na região da Franca Média.

**Transportes:** Ansbach é bem conectada ao sistema de transporte. Encontra-se na estrada federal B13 e na rodovia A6, que liga a cidade a Nuremberga, Heilbronn e além disso. O ponto de ônibus Ansbach é um importante nó ferroviário da Deutsche Bahn, com serviços regulares para Nuremberga, Würzburg e Munique, facilitando viagens de trem.

**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 servida por farmácias, consultórios médicos e o Hospital Ansbach.

**Educação:** Ansbach é um local de educação importante, com muitas escolas primárias, secundárias e secundárias. A Hochschule Ansbach oferece uma variedade de cursos de graduação e pós-graduação, contribuindo para o desenvolvimento da comunidade.

**Lazer e Recreação:** Ansbach oferece muitas opções de lazer e entretenimento. O Hofgarten, com sua orangerie, é um local popular para passeios e relaxamento. A cidade também tem muitos clubes esportivos, ginásios e instalações de lazer. A natureza ao redor é convidativa para caminhadas e ciclismo.

**Patrimônio Cultural:** Ansbach é rica em história e cultura. A Residência Ansbach é uma residência barroca impressionante. A Igreja São Gumberto é outra estrutura histórica notável.

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.

Número da propriedade: 25208806 - 91522 Ansbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 163.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25208806 - 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](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)