

**Ansbach**

## **Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in familienfreundlicher Lage - Ansbach!**

***Número da propriedade: 26208917***



**PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 204 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26208917 - 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: 26208917 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26208917               |
| Área                   | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 5                      |
| Quartos                | 4                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1976                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 249.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2002                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda                                          |

Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

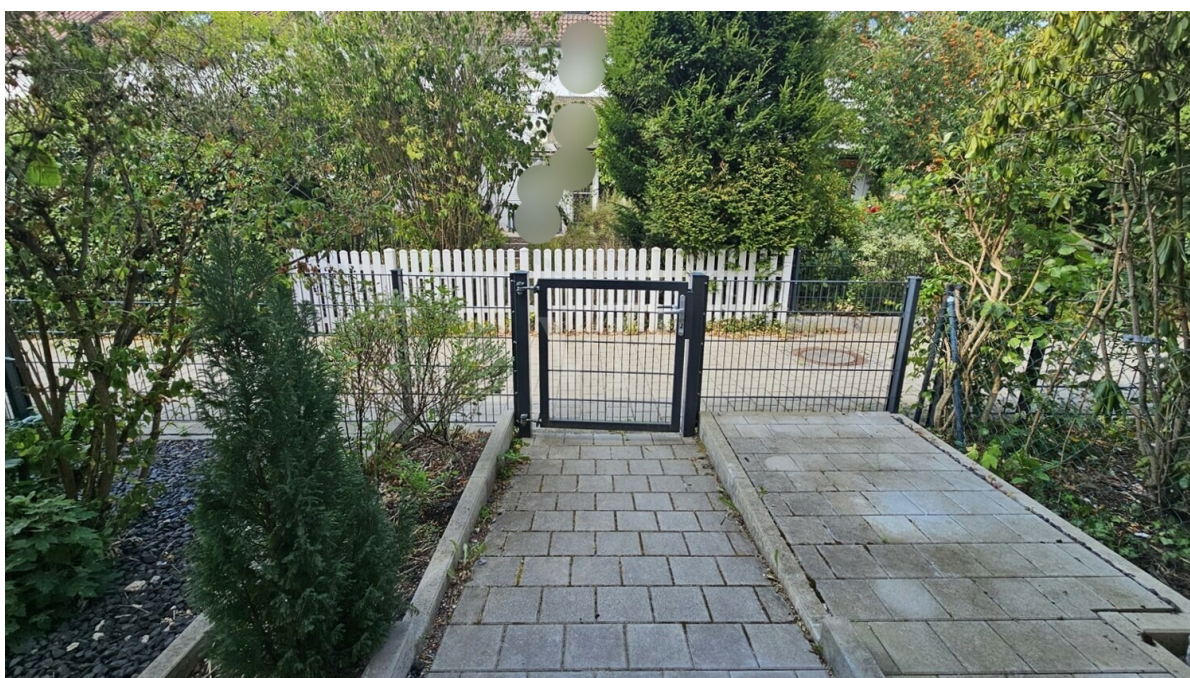
## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 18.08.2036          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 228.90 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                     |

Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



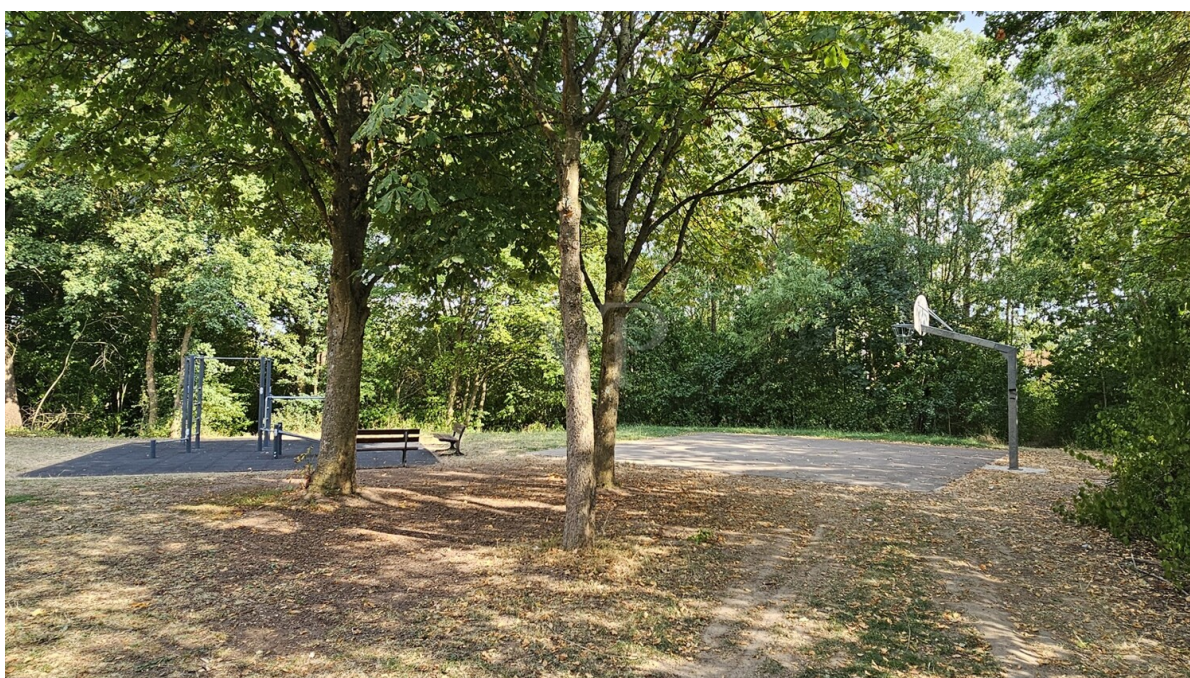
Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

## O imóvel



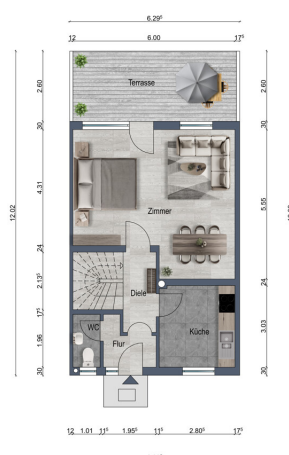
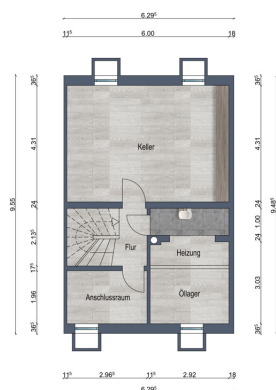
Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach

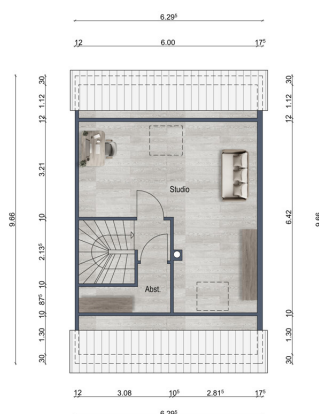
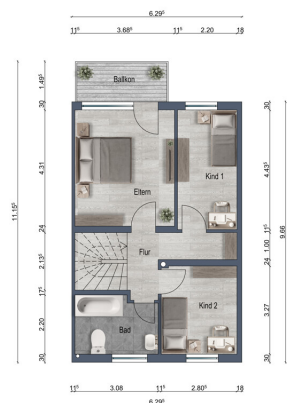
## O imóvel



Número da propriedade: 26208917 - 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: 26208917 - 91522 Ansbach**

## Uma primeira impressão

Sie suchen ein Anwesen mit Garten in gesuchter Lage und sind handwerklich talentiert? Dann könnte Sie dieses Angebot ansprechen: Es erwartet Sie ein voll unterkellertes Reihennittelhaus in Massivbauweise mit Garten und Garage in toller Lage gelegen in einer Spielstraße.

Das Haus ist ideal für junge Paare oder eine kleine Familie, die sich den Traum vom eigenen Häuschen mit Garten in der Stadt erfüllen möchten. Die Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt drei Ebenen über drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbadezimmer und das bereits ausgebaute Dachgeschoss.

Das Anwesen wurde stetig von den Eigentümern bewohnt, dennoch sind kurzfristig umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um einem zeitgemäßen Wohnstandard gerecht zu werden. Idealerweise sind die neuen Hausbesitzer handwerklich versiert, so dass diverse Arbeiten in Eigenleistung erfolgen könnten.

Der Eingangsbereich führt Sie in den Windfang mit Platz für eine Garderobe. Hier befindet sich links gleich das Gäste-WC. Rechterhand liegt die große Küche mit ausreichend Fläche für eine Einbauküche mit Theke oder kleinem Sitzplatz. Das Wohn- und Esszimmer am Ende des Flurs ist der gemütliche Familienmittelpunkt der Immobilie. Die Terrasse und der angrenzende Garten zur Südseite werden an schönen Tagen zur Erweiterung des Wohnzimmers.

Das Obergeschoss bietet neben dem Flur zwei Kinderzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie die Aussicht ins nahegelegene Grün und in den eigenen Garten.

Das Dachgeschoss wurde als Studio ausgebaut. Der große Raum eignet sich sehr gut als Fitnessraum, aber auch als Teenagerzimmer, die ihr eigenes Reich möchten. Im Spitzboden, der mit einer Ziehleiter erreichbar ist, steht Ihnen noch Lagerfläche zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich die Buderus Heizungsanlage, die Öltanks und die Waschmaschine. Sie verfügen zudem im Hausanschlussraum über Lagerfläche sowie einen weiteren großen Raum, der vielseitig nutzbar ist, z. B. als Hobbyraum.

Im Garten können Hobbygärtner ihren grünen Daumen ausleben. Die gewachsene Hecke nach Osten und Westen bietet Sichtschutz. Der Terrasse vorgelagert wachsen Rosen und

**Stauden. Ein Kirsch- und ein Mirabellenbaum sorgen für süße Ernte im Sommer. Im Gartenhaus verstauen Sie Ihre Gartengeräte.**

**Ihren PKW parken Sie in der Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Hundehalter könnten Ihr Haustier im Garten freilaufen lassen. Ihre Kinder werden sich freuen; denn ein toller großer Spielplatz, ein Sportplatz und ein Basketballplatz ist fußläufig in unmittelbarer Nähe.**

**In dieser familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage werden Sie sich rundum wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.**

**Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach**

## Detalhes do equipamento

**Ausstattung/Details im Überblick:**

- Ca. 204 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Raumaufteilung - helle Räume
- Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen
- Windfang - Gäste-WC
- Küche
- Großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Terrasse teil überdacht mit Markise
- Drei Schlafzimmer, eines mit Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne, EC und Waschbecken
- Ausgebautes Dachgeschoss/Studio mit separatem kleinen Abstellraum
- Keller: Hausanschluss-/Kaltlagerraum, Heizungsraum mit Waschküche, Öltanks, großer Kellerraum
- Massive Treppe von KG bis EG – Echtholztreppe bis in das DG
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden baujahresentsprechend
- Buderus Ölheizung BJ 2002 Niedertemperaturkessel, Kunststofföltanks
- Garten hübsch angelegt mit Rosen, Blühsträuchern und kleiner Obstbaumbestand (Kirsche, Mirabelle)
- Gartenhaus
- Ringsum eingezäunt, mit Hecke eingewachsen
- Kleiner Vorgarten und befestigter Platz für die Mülltonnen
- Fertigarage in unmittelbarer Nähe zum Haus
- Gefragte, ruhige Lage in reiner Anwohnerstraße
- Verkehrsberuhigte Spielstraße
- Spiel- und Sportplatz, Basketballplatz in unmittelbarer Nähe
- Kinderarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in Laufnähe
- Haus bereits geräumt und sofort verfügbar

**Vor dem Neubezug sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich:**

Badsanierung, Fenstertausch, Balkonrenovierung, Putz Terrassenmauer, Bodenbeläge, Heizkörper, teils Elektrik. Die solide Immobilie bietet dennoch viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung planen wollen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach**

## **Tudo sobre a localização**

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Rügländer Viertel gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück liegt an einer verkehrsberuhigten Spielstraße im reinen Wohngebiet.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker und Lebensmittelmärkte sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das nahe Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

**Número da propriedade: 26208917 - 91522 Ansbach**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208917 - 91522 Ansbach**

## Pessoa de contacto

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**