Ansbach

Geräumige Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Carport und vielen weiteren Extras

Objektnummer: 23208537

WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 570 m²

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23208537
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	11.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	128.10 kWh/m²a

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

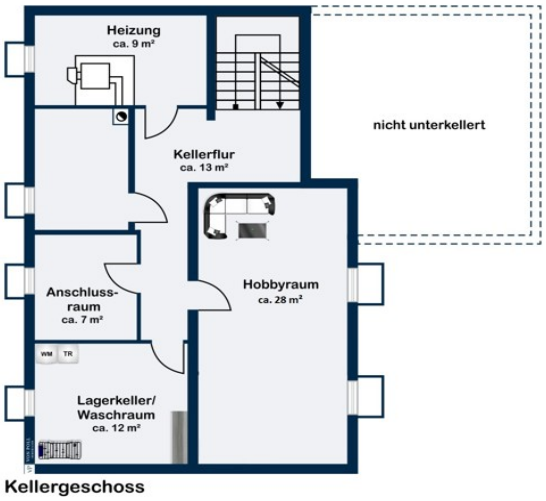
Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Küche
ca. 10 m²
Windfang
ca. 4 m²
Diele
ca. 8 m²
Wohnen
ca. 33 m²
WC
AR
ca. 1 m²
Bad
ca. 8 m²
Flur
ca. 6 m²
Eltern
ca. 15 m²
Wintergarten
WM
Kind I
ca. 11 m²
Kind II
ca. 12 m²
Erdgeschoss

Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 und befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² und einem Grundstück von ca. 570 m² bietet dieses Haus viel Platz für eine Familie. Das Objekt zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen, beheizten Wintergarten aus, der vor neugierigen Blicken geschützt ist. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Wohnzimmer mit einer darüber liegenden Galerie, die dem Raum eine besonders gemütliche Atmosphäre verleiht. Zudem gibt es ein Gäste-WC und ein Duschbadezimmer mit zwei Waschbecken und Toilette und drei weiteren Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Wintergarten. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Arbeits- und Stauraum. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Hier findet man genug Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Dieser Bereich kann optimal als als Rückzugsort genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es einen Carport mit Wallbox, um Ihr Elektrofahrzeug bequem zu laden. Der schön angelegte und sehr gepflegte Gartenbereich bietet die Möglichkeit, die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Die Immobilie überzeugt außerdem durch ihre hohe Ausstattungsqualität. Sie wurde in hochwertiger Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizungsart ist Zentralheizung, was für eine effiziente Beheizung des Hauses sorgt. Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Geräumigkeit, modernem Wohnkomfort und naturnaher Lage. Die genannten Ausstattungshighlights geben nur einen kleinen Einblick in die vielen Vorzüge dieser Immobilie. Um einen umfassenden Eindruck zu erhalten, vereinbaren Sie gerne eine Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 570 m² Grundstücksfläche
- Ca. 155 m² Wohnfläche
- Großzügiger beheizter Wintergarten - uneinsehbar
- Gut durchdachter Grundriss und Raumaufteilung
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Helles Wohnzimmer mit darüber liegender Galerie
- Hochwertige Einbauküche
- Duschbadezimmer mit zwei Waschbecken und Toilette im Erdgeschoss
- Großes Schlafzimmer im Obergeschoss mit eigenen Badezimmer
- Tolle, naturnahe Lage
- Hochwertiger Massivbau
- Schöner Gartenbereich - sehr gepflegt
- Carport mit Wallbox

Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie bei einer Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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, 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 auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. 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.

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

Objektnummer: 23208537 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com