

Ansbach – Ansbach

Modernisierte Doppelhaushälfte in Stadtrandlage

Objektnummer: 23208507



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 533 m²

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23208507
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	519.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	99.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.05.2033		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



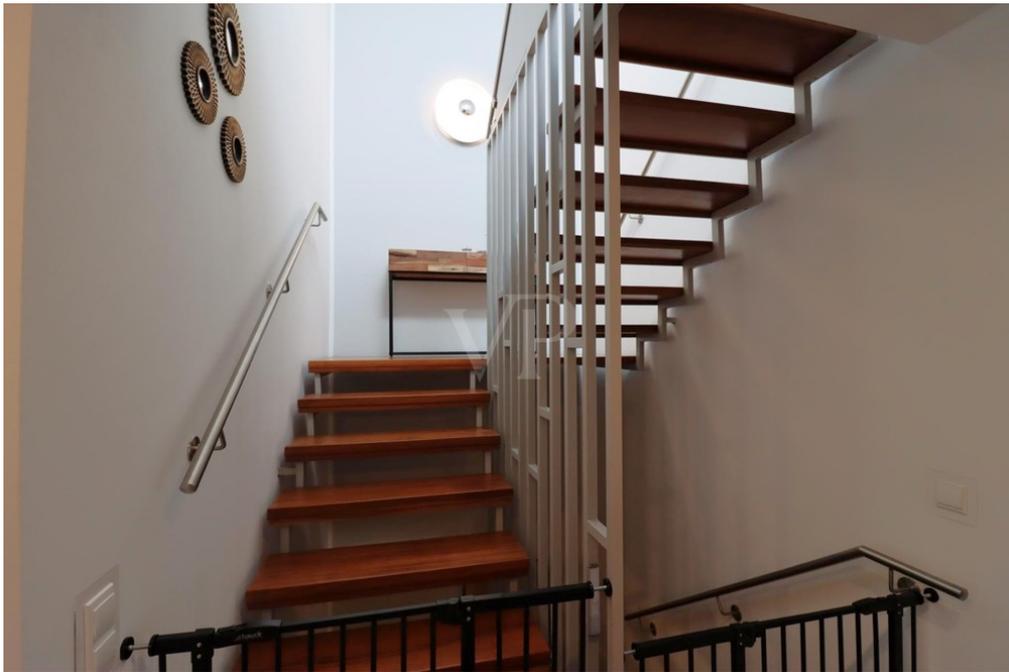
Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



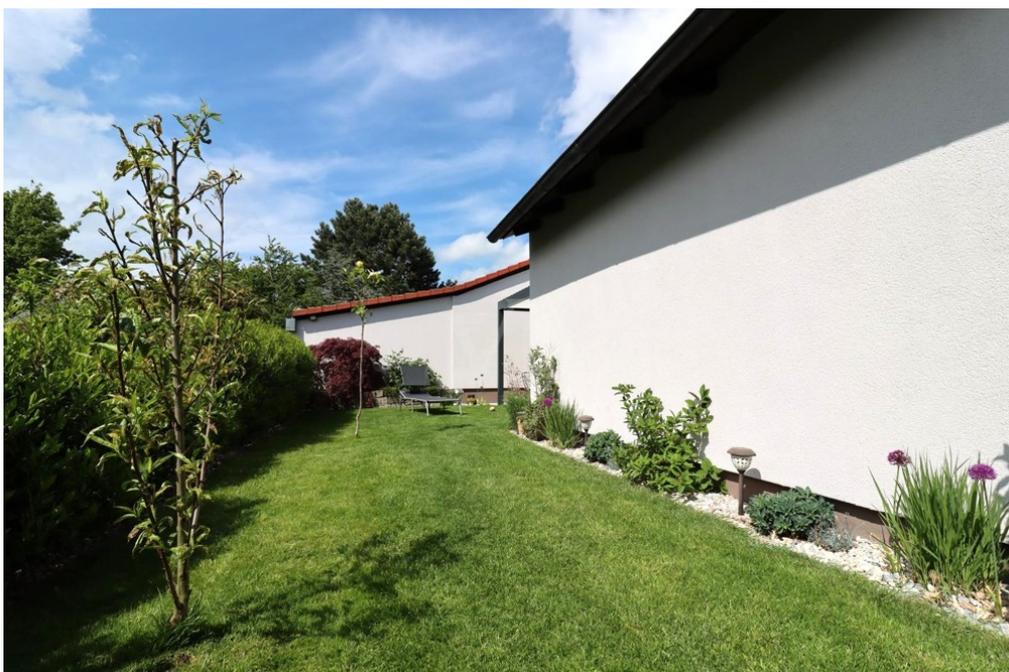
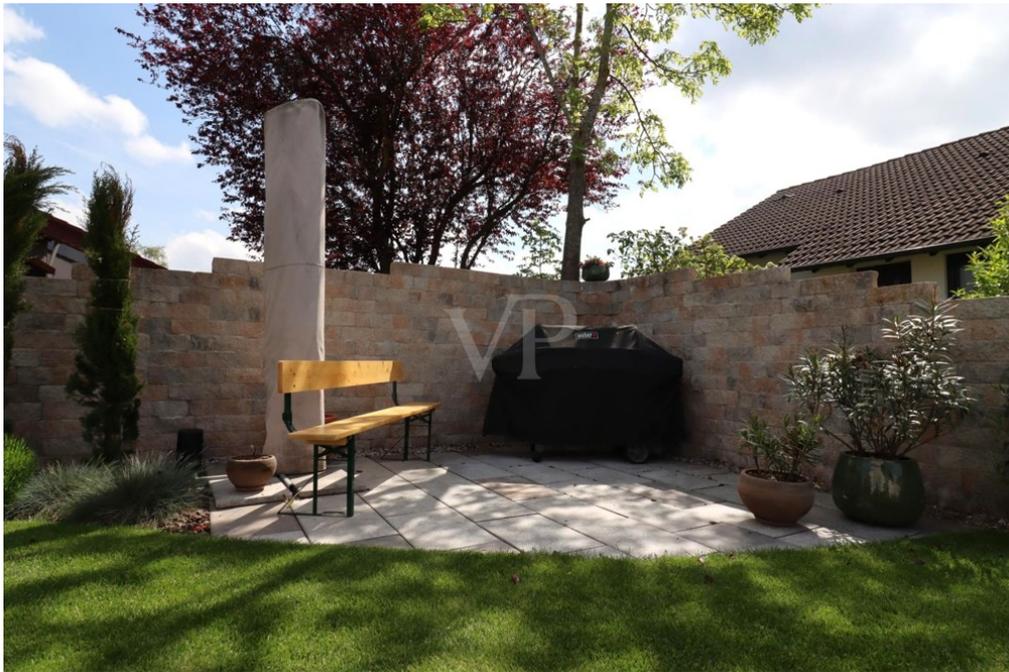
Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



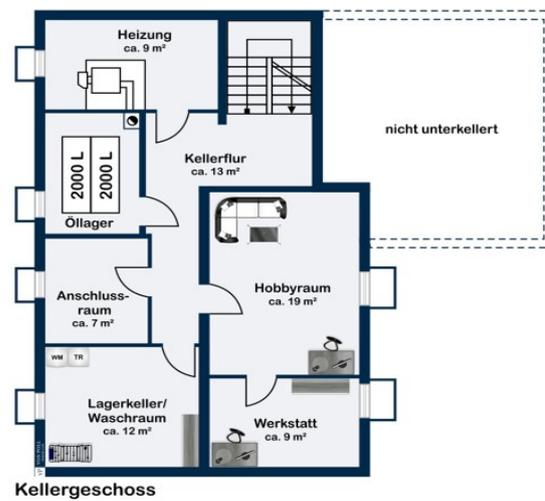
Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Grundrisse





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: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hiermit präsentieren wir Ihnen eine moderne und großzügige Doppelhaushälfte in schöner Wohnlage mit ca. 179 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 533 m². Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer, davon 4 vielseitig nutzbare Schlafzimmer. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend für die Familie. Das Haus wurde im Jahr 1979 in Massivbauweise errichtet und in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Hochwertige Einrichtung und Ausstattung sprechen für die ansprechende Qualität der Immobilie. Das Erdgeschoss bietet ein geräumiges und helles Wohnzimmer mit modernen Schwedenofen sowie eine Galerie, die ein höheres Raumgefühl gibt. Es besteht die Möglichkeit, diese als Arbeitsplatz oder Lesecke mit tollem Ambiente zu nutzen. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls das moderne Tageslichtbad. Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die im Jahr 2015 zusammen mit der Heizung neu installiert wurde und jeglichen Komfort bietet um das Kochen zum Vergnügen zu machen. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch die drei weiteren Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse. Über die zentrale Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dieses bietet Ihnen neben einem großen, lichtdurchfluteten Studio mit angrenzendem Balkon ein zusätzliches Tageslichtbadezimmer. Reichlich Stauraum finden Sie im Untergeschoss des Hauses. Dort ist auch die Haustechnik inklusive der Ölzentralheizung aus dem Jahre 2015 untergebracht. Der zusätzliche Hobbyraum kann als privates Fitnesszimmer oder für andere Freizeitaktivitäten genutzt werden. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die schöne, gepflegte und uneinsehbare Terrasse. Die mobile Terrassenüberdachung mit verstellbaren Dachlamellen ist im Preis bereits inbegriffen. Der angrenzende Garten ist pflegeleicht angelegt. Dennoch haben Sie hier Platz für ein Trampolin oder Ihre private Liegewiese. Der Gartenschuppen bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Ihren PKW parken Sie bequem auf dem Stellplatz vor dem Haus oder in der zugehörigen Garage im Gemeinschaftshof. Die Nähe zur Natur wird in dieser Immobilie großgeschrieben und ist die ideale Wohnlage für Naturliebhaber. Mit der umfangreichen Modernisierung, welche in den letzten Jahren durchgeführt wurde, bietet das Haus einen außerordentlich modernen Standard, wodurch es ein Schmuckstück in dieser besonderen Lage wird. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar. Wenn Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit für Ihre Zukunft überzeugen möchten, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 533 m² Grundstücksfläche
 - Ca. 179 m² Wohnfläche
 - Großzügige Terrasse - uneinsehbar
 - Gut durchdachter Grundriss und Raumaufteilung
 - Hobbyraum im Untergeschoss
 - Großes, helles Wohnzimmer mit darüber liegender Galerie
 - Zwei Bäder jeweils im EG und DG
 - Hochwertige Einbauküche
 - Tolle, naturnahe Lage
 - Hochwertiger Massivbau mit Vollwärmeschutz
 - Kamin
 - Schöner Gartenbereich - sehr gepflegt
 - Umfangreiche Sanierungen der letzten Jahre mit Zeitangaben:
2007: Vollwärmeschutz und Fassade
2008: Bad Erdgeschoss + Fußbodenheizung
2009: Balkon
2010: Dach gedämmt
2010: Neues Dachflächenfenster Bad DG
2014: Fenster und Hauseingangstür
2015: Heizung und Einbauküche
2017: Parkettböden, Galerie Treppengeländer erneuert, Außenkamin + Innenkamin, Anbringung Rauchmelder, Titanzinkeinfassung Kamin, Sanierung Antenneneinfassung, Innenwände verspachtelt und geschliffen, Deckenspots
2018: Erweiterung Küche, Schieferwand Kamin
- Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie bei einer Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 23208507 - 91522 Ansbach – 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 liebevolle 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: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 99.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 23208507 - 91522 Ansbach – 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