Ansbach

Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten und Garage in Ansbach-Eyb

Objektnummer: 24208587

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 359.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 179 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 519 m^2

Objektnummer: 24208587 - 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: 24208587 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24208587
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	24.05.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.90 kWh/m²a

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

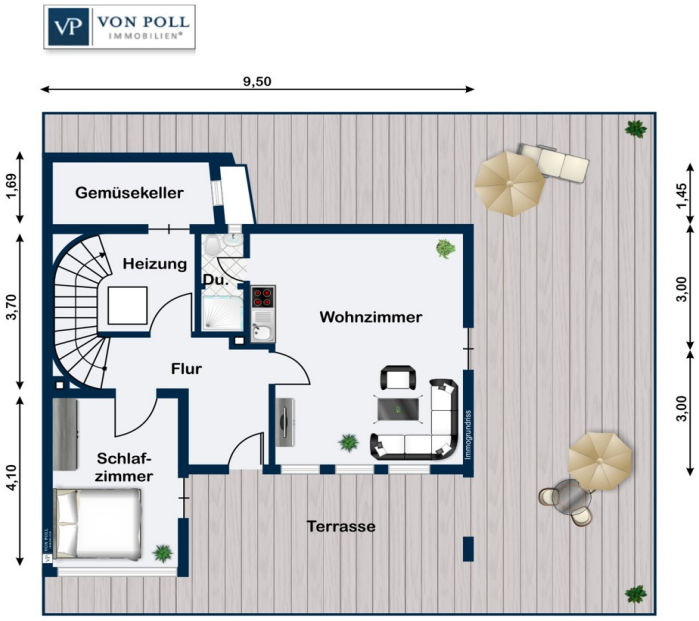
Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

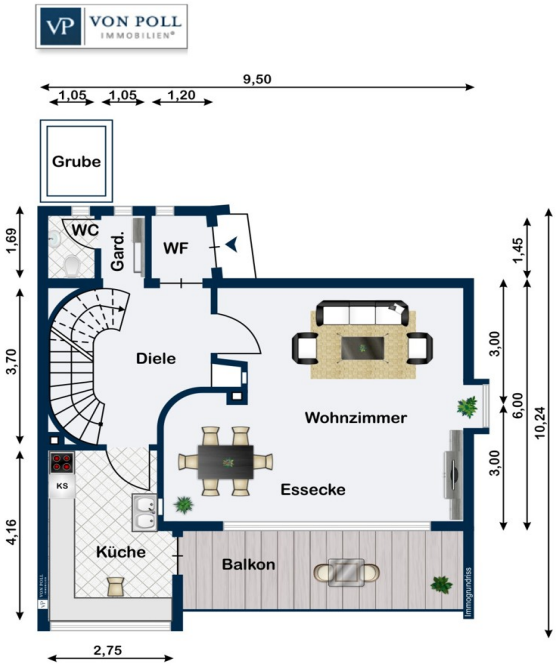
Die Immobilie

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

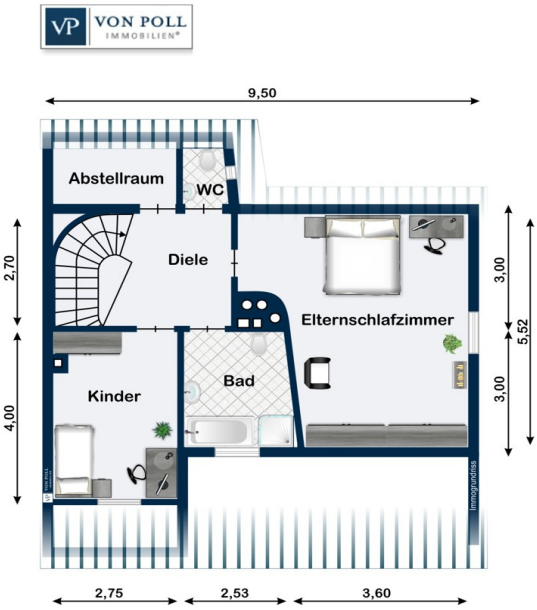
Grundrisse



Untergeschoss



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: 24208587 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Sie lieben die Natur und möchten nicht auf den Komfort der Stadt verzichten. Dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie! Die geräumige Doppelhaushälfte mit Garage, Baujahr 1955, wurde in Massivbauweise auf einem Grundstück mit ca. 519 m² errichtet. Das Wohngebäude befindet sich in einem soliden, teilmodernisierten Zustand und liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im beliebten Ortsteil Ansbach-Eyb in leichter Hanglage. Auf vier Ebenen verteilt bietet das Wohnhaus mit ca. 179 m² Wohnfläche viel Platz zur Entfaltung und Verwirklichung Ihrer Wohnträume und ist ideal für Familien. Durch den Windfang betreten Sie das Haus. Die mit Marmor belegte Diele wirkt einladend und vermittelt bereits beim Eintreten einen angenehmen Eindruck. Die großzügige Diele bietet neben dem Gäste-WC genügend Platz für Ihre Garderobe. Im Erdgeschoss befindet sich rechter Hand die große Küche mit Balkonzugang. Links neben der Treppe befindet sich ein Gäste-WC. Das geräumige helle Wohnzimmer ist geschickt gestaltet mit großen Fensterfronten und Balkonzugang sowie einem großen Essplatz mit Durchreiche zur Küche und natürlich mit toller Aussicht in den Garten. Der vorhandene Kachelofen ist nicht mehr in Betrieb seit der Umstellung auf Ölzentralheizung, ist aber dennoch ein dekorativer Blickfang. Die freitragende Natursteintreppe führt zum Dachgeschoss. Im komplett ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss. Außerdem auf dieser Ebene das Elternschlafzimmer nach Osten mit Balkon und Einbauschrank sowie ein Kinderschlafzimmer. Ein weiteres Zimmer befindet sich im ausgebauten Spitzboden, welches sich gut als Teenagerzimmer oder Arbeitszimmer eignet. Die Massivtreppe führt ins Untergeschoss. Hier befinden sich die Heizungsanlage, der Gemüsekeller und die Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit kleiner Pantryküche und Duschbad. Die Einliegerwohnung ist auch über den Terrasseneingang von außen zugänglich. Von der Sonnenterrasse mit Markise genießen Sie einen herrlichen Blick in den eingewachsenen begrünten Garten. Die Garage mit dem elektrischen Rolltor erreichen Sie über die großzügig angelegte gepflasterte Einfahrt. Von hier aus fällt der Blick auf den übersichtlich angelegten Garten. Ein gepflasterter Weg mit breiten Treppenstufen führt Sie durch den Garten zur Terrasse bzw. zum Hauseingang. Gartenfreunde werden vom Garten begeistert sein; denn er ist nicht nur wunderschön anzusehen, sondern auch vollständig angelegt. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher und Obstbäume. Akzente im Sommer setzen Rosen und verschiedene Kleingehölze mit unterschiedlichen Blattformen. Immergrüne Sträucher und Hecken unterschiedlicher Arten erfreuen ganzjährig mit frischem Grün, wie z. B. Lebensbaum, Mahonie und Kirschlorbeer. Niedrig wachsende Stauden schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab. Das

Grundstück ist ringsum eingezäunt. Ihren PKW parken Sie direkt in der Garage am Haus. Die stetig eigentümerbewohnte Immobilie befindet sich durchaus in einem gepflegten Zustand und bietet weiteres Potential. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Hier die Details zusammengefasst:
-Ruhige Lage in verkehrsberuhigter Anwohnerstraße
-ca. 519 m² Grundstück
-ca. 179 m² Wohnfläche
-Massivbauweise
-Großzügige Raumaufteilung - helle Räume
-2 Wohnzimmer
-4 Schlafzimmer
-2 Bäder
-2 Gäste-WC
-Kunststofffenster 2-fach isolierverglast, Außenrollläden
-2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Holzfenster
-Gäste-WC im EG
-Separates WC im DG
-Küche mit Durchreiche zum Ess-/Wohnbereich und Balkonzugang
-Schlafzimmer mit Balkon
-Teils Echtholzdecken vorhanden
-Bodenbeläge: Parkett, Marmor, Teppich, Fliesen, PVC, Kork
-Dachgeschoss ausgebaut mit Spitzboden
-Tageslichtbadezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch
Küche mit Balkonzugang
-Einliegerwohnung mit Duschbad im Souterrain
-Überdachter Balkon
-Teilüberdachte Terrasse mit Blick in den Garten
-Ölzentralheizung
-Garage mit elektrischem Torantrieb
-Grundstück zu drei Seiten eingezäunt, Garten eingewachsen
-Garagenzufahrt gepflastert mit Hoftor
-TV-Empfang über SAT
Bereits durchgeführte Maßnahmen:
-1971 Umstellung von Heißluftheizung auf Ölzentralheizung, Einbau Rohre und Heizkörper
-1987/1988 Dach neu eingedeckt und isoliert
-1993 Ölzentralheizung mit Erdtank Baujahr 1971
-2012 Einbau Kunststofffenster 2-fach verglast
-2012 Haustürelement mit Sicherheitsschloss

-2012 Dachflächenfenster Kinderzimmer erneuert
Zukünftige, einzuplanende Modernisierungen:
-Erneuerung Heizungsanlage, Überprüfung Elektrik
-Austausch Holzfenster Einliegerwohnung und restliche Dachflächenfenster
-Sanitär/Bad/WC
Die solide Immobilie bietet viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung selbst planen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24208587 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. 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: 24208587 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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: 24208587 - 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