

Ansbach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Lage

Número de propiedad: 23208497



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m²

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	23208497	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2016
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 35 m ²
Año de construcción	1962	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	OEL	Demanda de energía final	370.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.06.2025		
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² befindet sich auf einem Grundstück von ca. 275 m² und erstreckt sich über zwei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Platz für insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, welches die Möglichkeit bietet, einen Schvedenofen anzuschließen, sowie ein Esszimmer und eine Einbauküche. Auch ein Gäste-WC und ein Abstellraum sind vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Im Jahr 2016 wurden diverse Modernisierungen an der Immobilie durchgeführt, darunter die Modernisierung der Wasser- und Heizungsrohre sowie der Heizkörper und Elektrik (Kabelleitungen). Auch die Fenster und Dachfenster sowie die Abwasserleitung wurden renoviert. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden komplett erneuert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ebenso wurden neue Innentüren und eine Sprechanlage (oben und unten) installiert. Das Haus verfügt über eine Etagenheizung. Das Einfamilienhaus ist sehr gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie hat einen eigenen Charme und bietet eine angenehme Atmosphäre. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m² lädt mit dem Garten und der Terrasse zur Entspannung ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Insgesamt bietet dieses Wohngebäude ein tolles Wohngefühl und verspricht ein gemütliches Zuhause für eine Familie oder ein Paar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 275 m² Grundstücksfläche
- ca. 135 m² Wohnfläche
- Wohnen über zwei Etagen
- durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- Im Wohnzimmer ist es möglich einen Schwedenofen anzuschließen
- Zwei Dachböden
- Zweites Obergeschoss Ausbaufähig

Modernisierungen von 2015 - 2016

- Fenster / Dachfenster
- Wasserrohre, Heizungsrohre, Abwasserleitung und Heizkörper
- Elektrik
- Böden
- Bad komplett modernisiert
- Gäste WC komplett modernisiert
- Einbauküche
- Innentüren
- Sprechanlage im Erdgeschoss und Obergeschoss

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 de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 370.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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 de propiedad: 23208497 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com