

Ansbach – Ansbach

# Modernisierte Doppelhaushälfte in Stadtrandlage

Número de propiedad: 23208507



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 519.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 533 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 23208507                                       |
| Superficie habitable  | ca. 179 m²                                     |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                 |
| Habitaciones          | 5                                              |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 2                                              |
| Año de construcción   | 1979                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 519.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 70 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                          |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético   | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | OEL                            | Consumo de energía final | 99.80 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 23.05.2033                     |                          |                        |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |                          |                        |

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



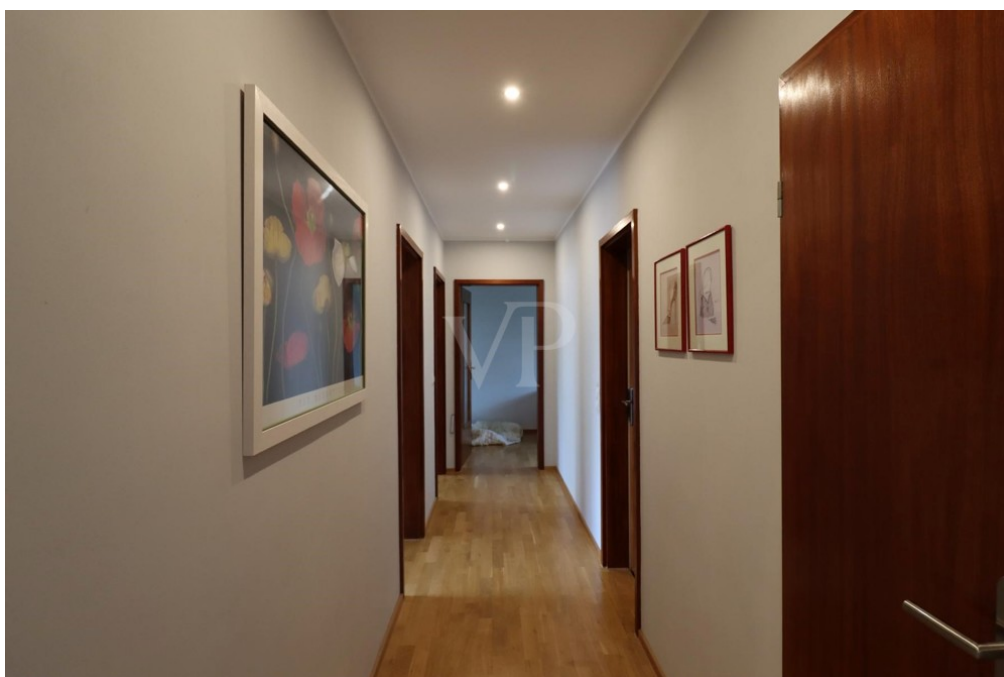
Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



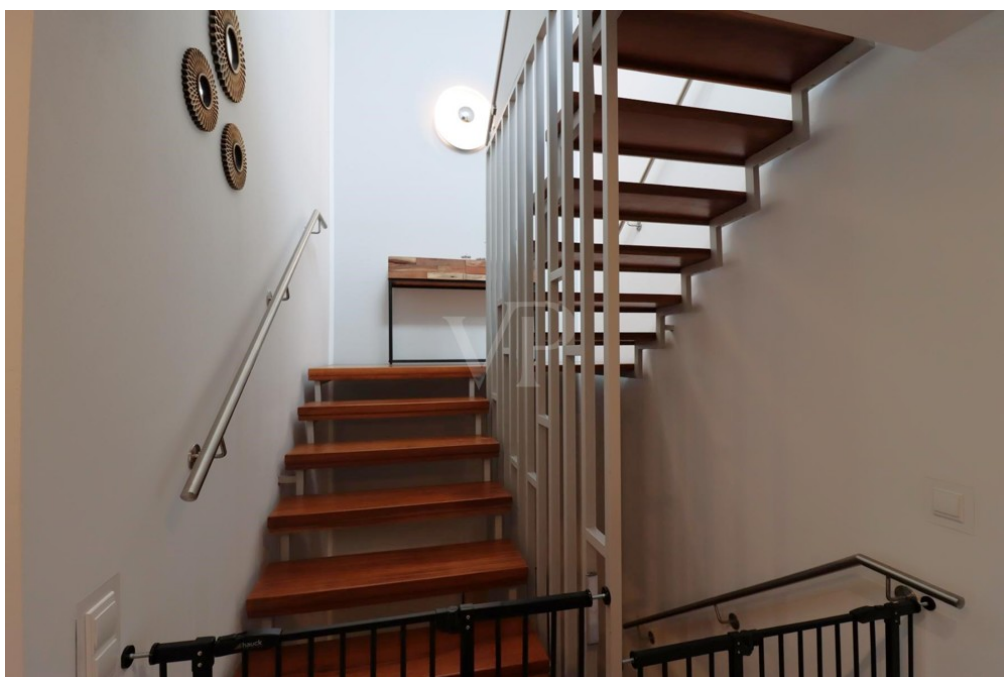
Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## La propiedad



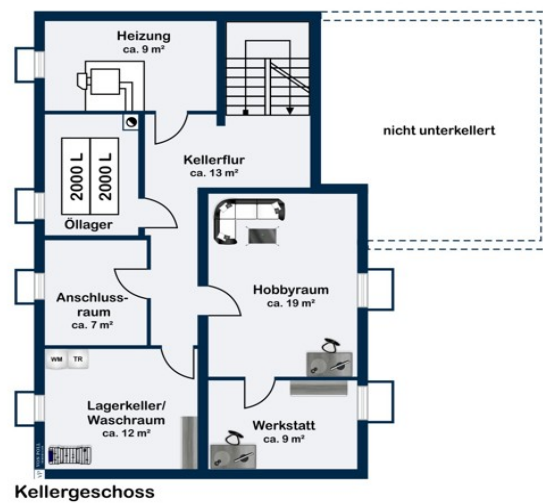
Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Planos de planta





Dachgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hiermit präsentieren wir Ihnen eine moderne und großzügige Doppelhaushälfte in schöner Wohnlage mit ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 533 m<sup>2</sup>. 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 Leseecke 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.

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Detalles de los servicios

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, Deckenspot

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.

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – 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. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche 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.

Número de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Otros datos

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 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 de propiedad: 23208507 - 91522 Ansbach – 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)