

Ansbach

# Gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 23208497



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 275 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208497
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1962

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	370.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.06.2025		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 275 m<sup>2</sup> 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 Schwedenofen 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 m<sup>2</sup> 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!

**CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 135 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 370.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23208497 - 91522 Ansbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)