

Ansbach

# Geräumige Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Carport und vielen weiteren Extras

CODE DU BIEN: 23208537



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

SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 570 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

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

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208537
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	128.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2033		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



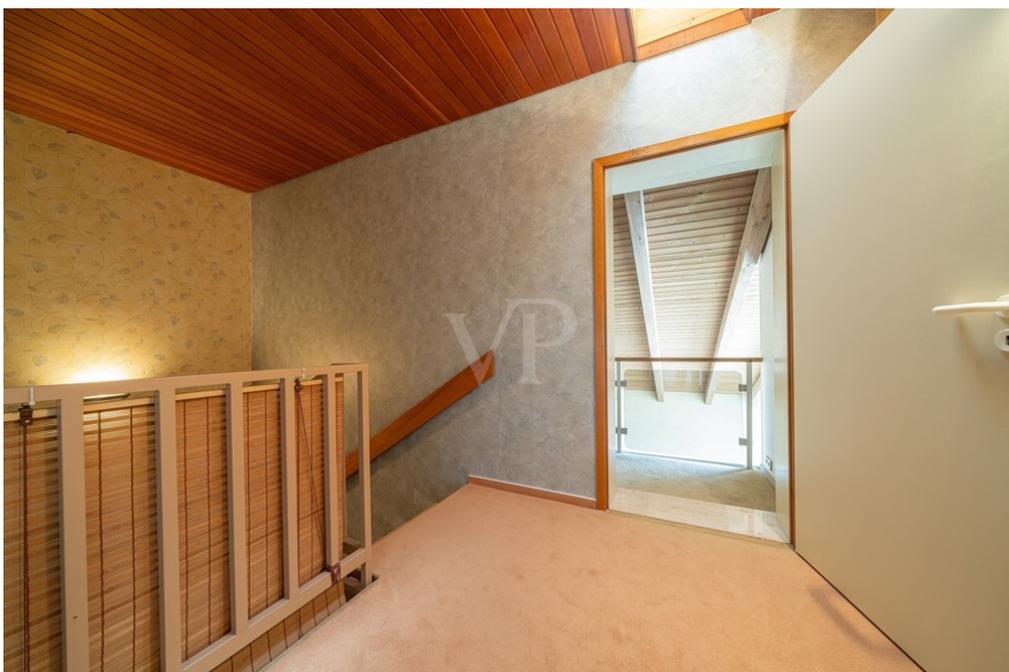
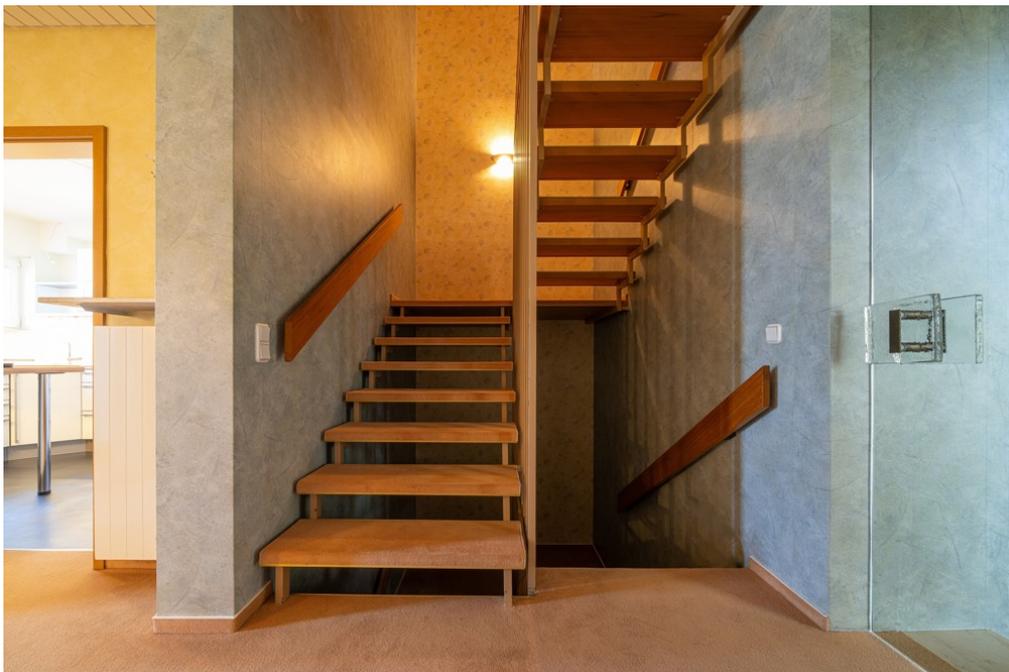
CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



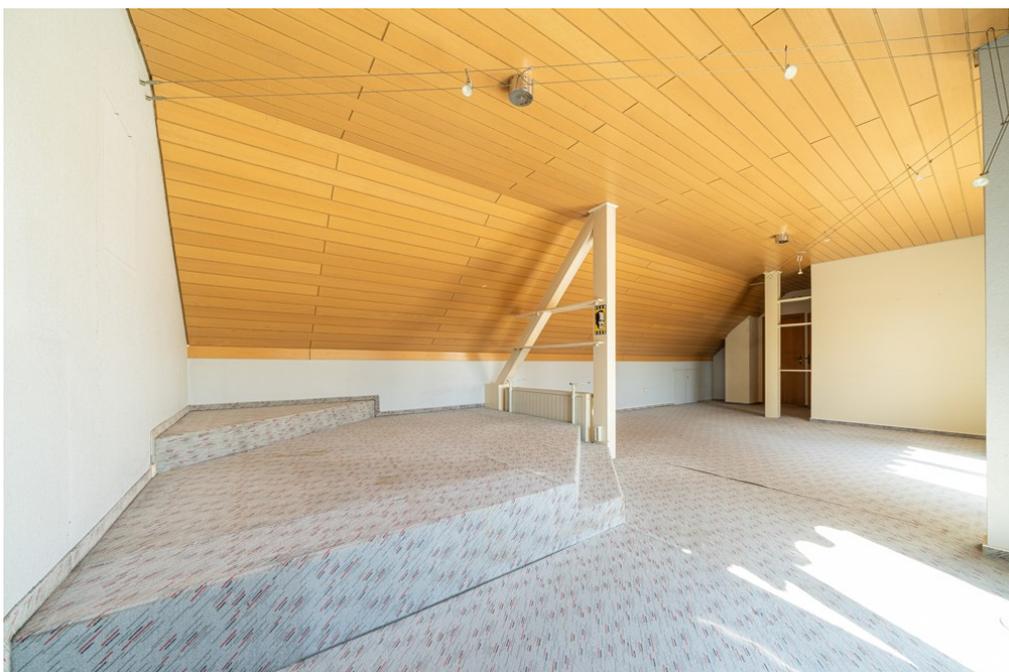
CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



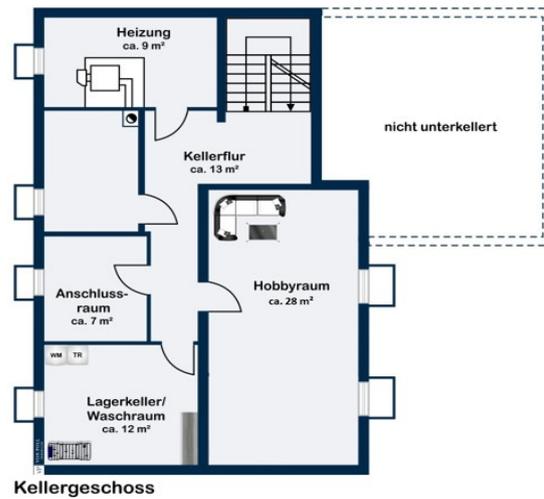
CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## Plans d'étage







Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 und befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 570 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz für eine Familie. Das Objekt zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen, beheizten Wintergarten aus, der vor neugierigen Blicken geschützt ist. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Wohnzimmer mit einer darüber liegenden Galerie, die dem Raum eine besonders gemütliche Atmosphäre verleiht. Zudem gibt es ein Gäste-WC und ein Duschbadzimmer mit zwei Waschbecken und Toilette und drei weiteren Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Wintergarten. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Arbeits- und Stauraum. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Hier findet man genug Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Dieser Bereich kann optimal als Rückzugsort genutzt werden. Im Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es einen Carport mit Wallbox, um Ihr Elektrofahrzeug bequem zu laden. Der schön angelegte und sehr gepflegte Gartenbereich bietet die Möglichkeit, die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Die Immobilie überzeugt außerdem durch ihre hohe Ausstattungsqualität. Sie wurde in hochwertiger Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizungsart ist Zentralheizung, was für eine effiziente Beheizung des Hauses sorgt. Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Geräumigkeit, modernem Wohnkomfort und naturnaher Lage. Die genannten Ausstattungshighlights geben nur einen kleinen Einblick in die vielen Vorzüge dieser Immobilie. Um einen umfassenden Eindruck zu erhalten, vereinbaren Sie gerne eine Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 570 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger beheizter Wintergarten - uneinsehbar
- Gut durchdachter Grundriss und Raumaufteilung
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Helles Wohnzimmer mit darüber liegender Galerie
- Hochwertige Einbauküche
- Duschbadezimmer mit zwei Waschbecken und Toilette im Erdgeschoss
- Großes Schlafzimmer im Obergeschoss mit eigenen Badezimmer
- Tolle, naturnahe Lage
- Hochwertiger Massivbau
- Schöner Gartenbereich - sehr gepflegt
- Carport mit Wallbox

Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie bei einer Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 23208537 - 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. 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.

CODE DU BIEN: 23208537 - 91522 Ansbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

CODE DU BIEN: 23208537 - 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)