Ansbach

Hier lässt es sich Leben! Viel Platz, ein großes Grundstück und jede Menge Highlights

Objektnummer: 24208623

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.255 m²

Objektnummer: 24208623 - 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: 24208623 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24208623
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

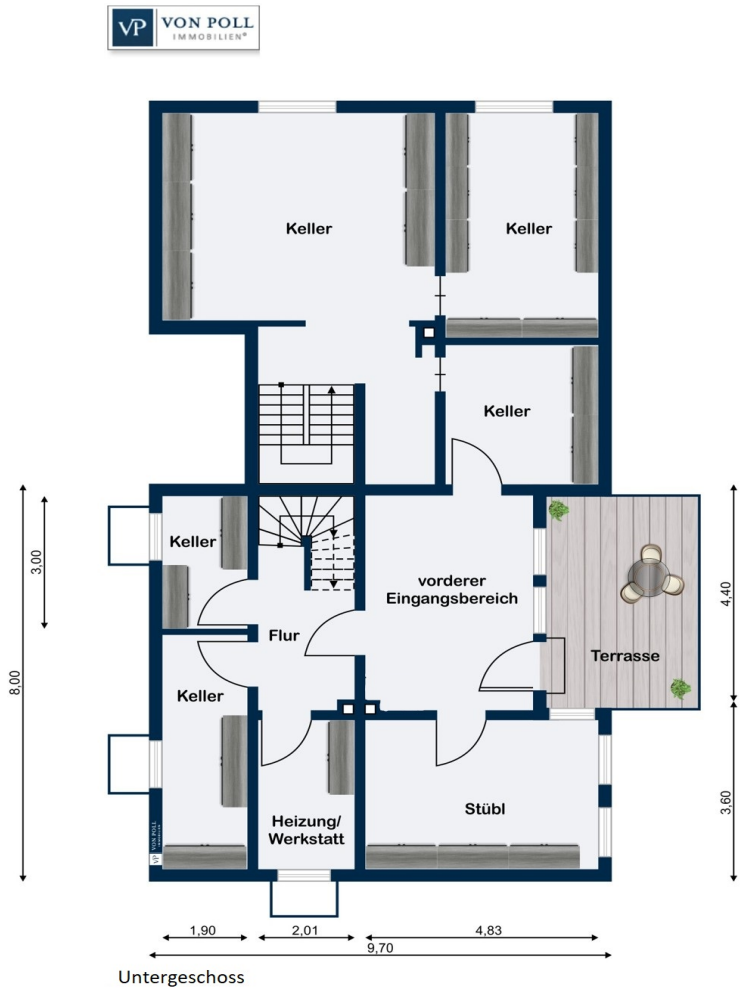
Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

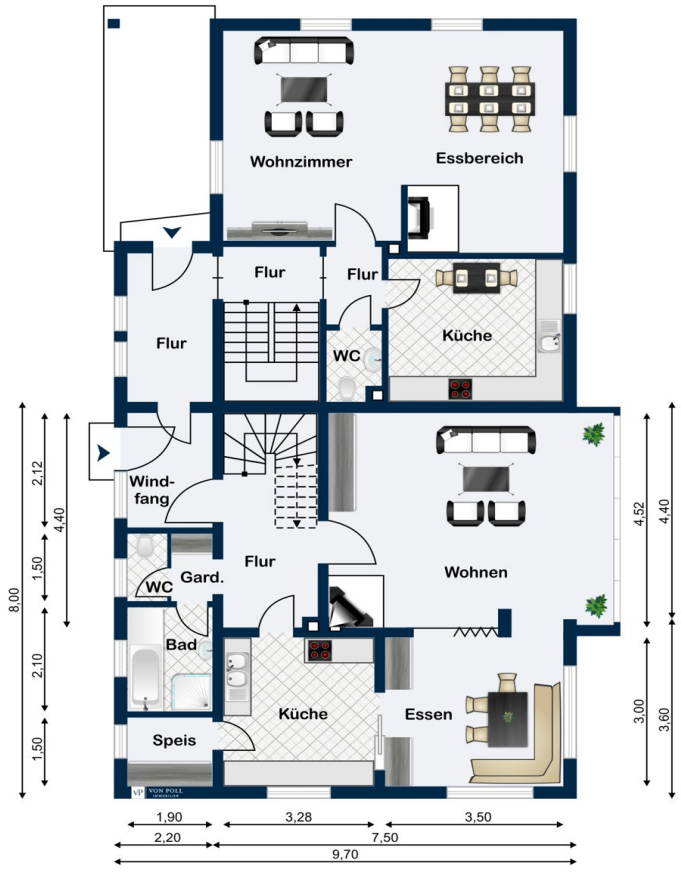
Die Immobilie

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

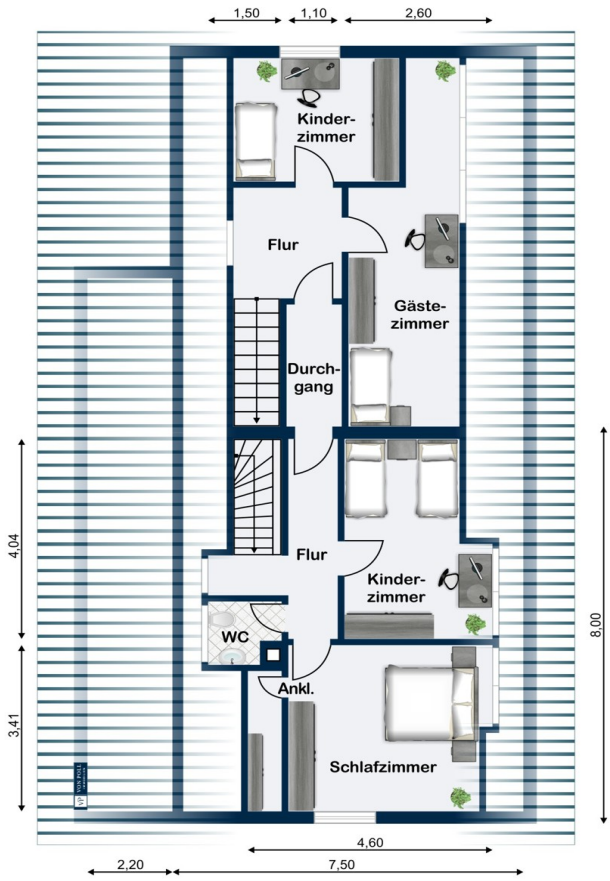
Grundrisse



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: 24208623 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine beeindruckende Kombination aus zwei miteinander verbundenen Doppelhaushälften, die als ein geräumiges Familienhaus genutzt werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.255 m² präsentiert sich dieses Objekt als wahres Raumwunder, ideal für Familien, die viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Die Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Flurstücke und bieten in jeder Etage einen Durchgang zwischen den Häusern, was für ein außergewöhnlich offenes Raumkonzept sorgt. Die clevere Aufteilung bietet Rückzugsorte und gemeinschaftliche Bereiche gleichermaßen, wodurch das Haus ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, heller Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterfronten einen malerischen Ausblick in den weitläufigen Garten bietet. Dieser Bereich lädt zu geselligen Abenden und Familienzusammenkünften ein. Direkt daneben befindet sich ein weiteres Wohnzimmer mit einem charmanten Kachelofen.

Die geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer bietet viel Platz zum Kochen und Verstauen. Für zusätzlichen Komfort verfügt das Erdgeschoss über ein Arbeitszimmer, das sich auch hervorragend als Gästezimmer nutzen lässt.

Im Dachgeschoss befinden sich vier helle Schlafzimmer, die viel Raum für eine große Familie bieten. Jedes Zimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich individuell gestalten.

Das Untergeschoss des Hauses hält einen Partyraum bereit, der sich perfekt für Feiern und Veranstaltungen eignet. Zudem befindet sich hier eine kleine Werkstatt direkt im Heizraum.

Der weitläufige Garten mit Obstbäumen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, zum Spielen für Kinder oder zur Gestaltung eines traumhaften Außenbereichs. Die großzügige Rasenfläche lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Platz für gärtnerische Ambitionen.

Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, zwei Doppelhaushälften in einem Haus zu nutzen. Die flexible Raumaufteilung, der weitläufige Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, die viel Platz und ein außergewöhnliches Wohnkonzept suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 1255 m² Grundstücksfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Ca. 50 m² Nutzfläche
- Zwei Doppelhaushälften - in jeder Etage miteinander verbunden
- Zwei Flurstücke
- Partyraum im Untergeschoss
- Kleine Werkstatt im Heizraum
- Heller Wohnessbereich im Erdgeschoss mit einem malerischen Ausblick
- Arbeitszimmer oder Gästezimmer auf dieser Etage
- Küche mit Speisekammer
- Zweites Wohnzimmer mit Kachelofen
- Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Weitläufiger Garten mit Obstbäumen
- Eine Doppelgarage

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.

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre

kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

Objektnummer: 24208623 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24208623 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com