Ansbach

Seltene Gelegenheit! Modernisierte Doppelhaushälfte in Ansbachs top Lage

Objektnummer: 24208642

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m^2 • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 280 m^2

Objektnummer: 24208642 - 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: 24208642 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24208642
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1927
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	114.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

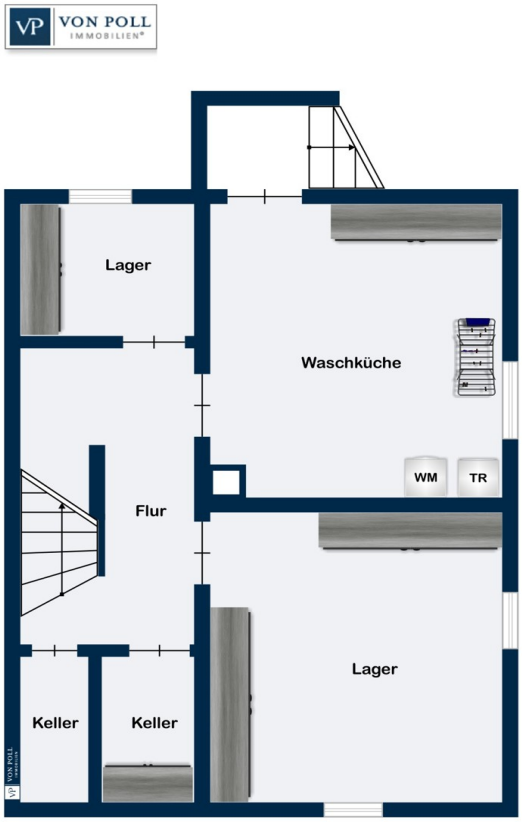
Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

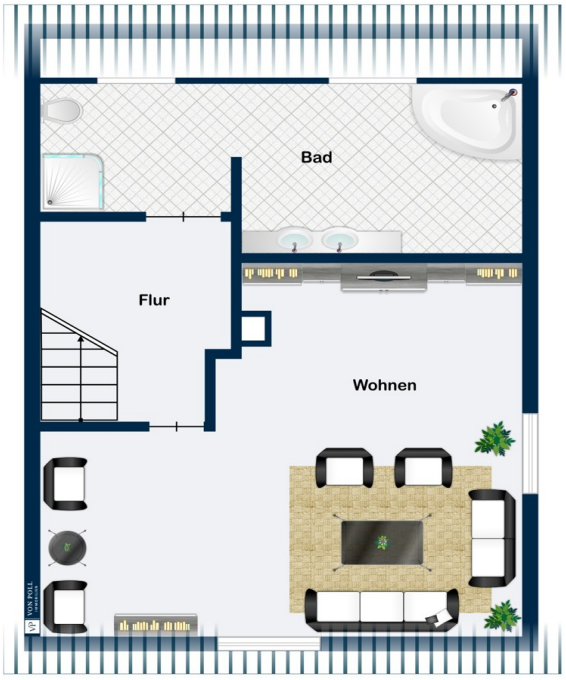
Die Immobilie

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Speis
KS
Küche
Flur
Schlafen
WC
Windfang



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: 24208642 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause direkt in Ansbach!

Es erwartet Sie eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit vielen Extras auf einem ca. 280 m² großen Grundstück mit schön angelegtem Garten. Das Anwesen bietet auf ca. 100 m² kompakter Wohnfläche überraschend viel Platz verteilt auf vier Ebenen.

Das im Jahr 1927 erbaute Schmuckstück überzeugt bereits mit seiner prächtigen Außenansicht. Das Mansarddach, die Fensterläden und die runde Eingangstüre machen das Anwesen zu einem besonderen Blickfang. Die Eigentümer passten das Haus mit diversen Modernisierungen in den letzten Jahren den aktuellen Ansprüchen an.

Das Erdgeschoss besteht aus dem Eingangsbereich, dem Schlafzimmer, dem Gäste-WC, der Speisekammer sowie der geräumigen Küche mit moderner Einbauküche und Zugang zur Terrasse. Die überdachte und sichtgeschützte Terrasse mit Blick in den eingewachsenen Garten ist das absolute Highlight dieser Etage.

Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit Schwedenofen, dieser sorgt in den kalten Monaten für eine gemütliche Wärme. Die maßgearbeiteten Einbauschränke bieten reichlich Stauraum. Gegenüber liegt das großzügige Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als Rückzugsort, Gäste- oder Teenagerzimmer. Es besteht aus einem Schlafraum, einem Abstell- oder Ankleideraum sowie einer gemütlichen Diele.

Im durchweg gefliesten Kellergeschoss ist ausreichend Stauraum und Lagerfläche vorhanden. Außerdem ist hier die Waschküche untergebracht.

Der Garten wird zu Ihrem eigenen Idyll mitten in der Stadt Ansbach. Die Sträucher und Bäume bieten Sichtschutz auch für die überdachte Laube hinter der Garage. Ein weiterer Sitzplatz bietet sich auf der Südseite des Hauses. Hier genießen Sie, durch die Natursteinmauer sichtgeschützt, die Sonne.

Ihren PKW parken Sie bequem in der Garage mit Wallbox oder im davorliegenden Carport.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und bietet reichlich Wohnqualität für Paare oder die kleine Familie. Das Anwesen wurde durch die Besitzer stetig gepflegt und modernisiert. Das gesamte Mobiliar kann übernommen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von der einmaligen Lage und der Qualität dieses Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Besondere Ausstattungsmerkmale sind:
- Vollunterkellertes Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 1927 – prächtiges Erscheinungsbild
- Rundbogenhaustür
- Fensterläden
- Rundum eingezäuntes Grundstück
- Kunststoffsprossenfenster mit Fliegengitter
- Bodenbeläge: Laminat, Parkett und Fliesen
- Echtholztreppe
- Carport
- Garage mit Wallbox

Zahlreiche Modernisierungen durchgeführt:
- Garagendach erneuert
- Kameraanlage installiert
- Wallbox installiert
- Hof neu gepflastert inkl. Gehwegheizung
- Erneuerte Gaszentralheizung
- 2019 neue Einbauküche
- 2020 Erneuerung des Dachs und der Fassade

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Versteckt im Ansbacher Zentrum genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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 fußläufig in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

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.

Objektnummer: 24208642 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.
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: 24208642 - 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