Ansbach / Obereichenbach

RESERVIERT! - Reihenendhaus in familienfreundlicher Stadtrandlage in gepflegtem Zustand

Número da propriedade: 25208713

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • **ÁREA:** ca. 110 m^2 • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25208713
Área	ca. 110 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	279.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	24.08.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	112.00 kWh/m²a
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

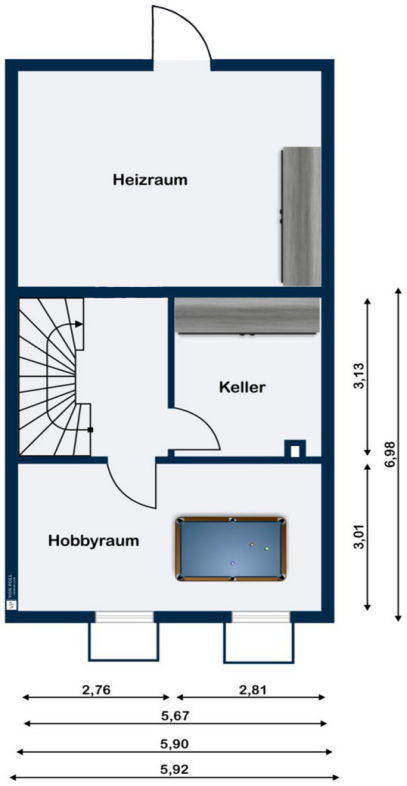
O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

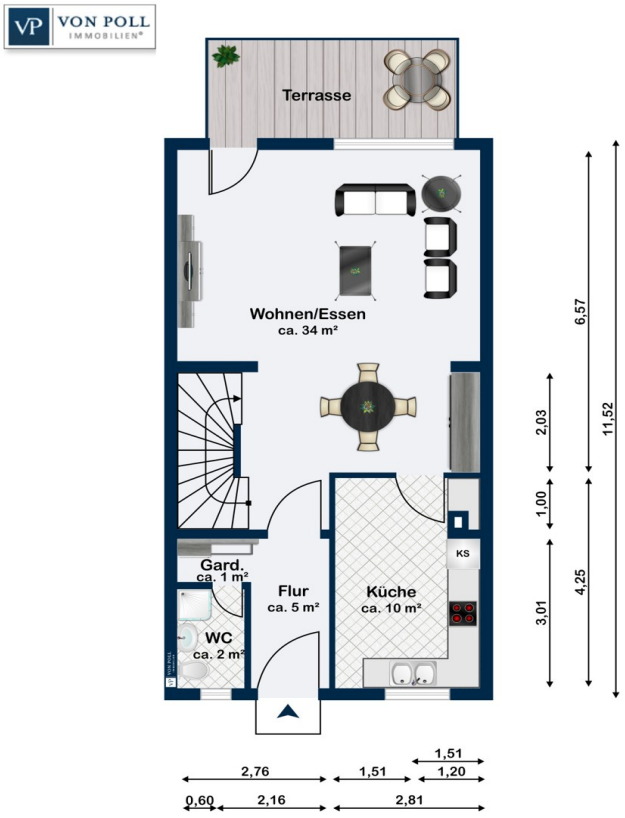
O imóvel

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

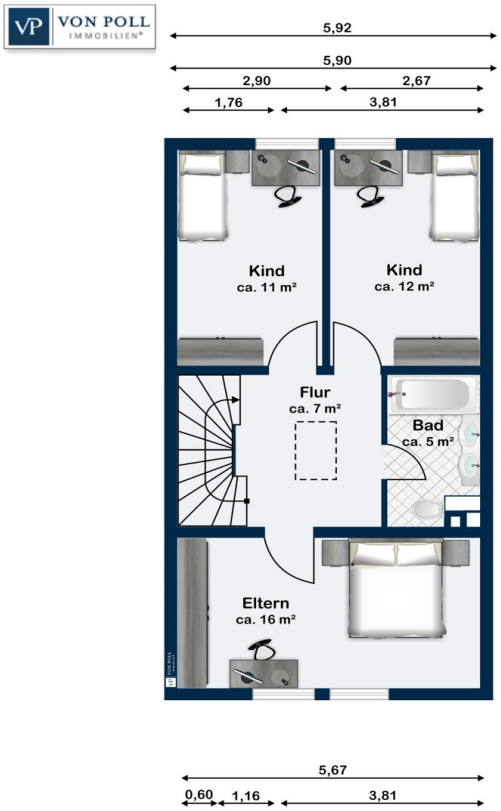
Plantas dos pisos



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 1981, bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 115 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 222 m² eine attraktive Möglichkeit für Familien und Paare, die eine naturnahe und ruhige Lage bevorzugen.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelles Wohnen bieten. Zwei Bäder ermöglichen einen hohen Wohnkomfort und minimieren potenzielle morgendliche Engpässe. Die integrierte Einbauküche ist funktional und bietet ausreichend Raum zum Kochen und Verstauen.

Besondere Ausstattungshighlights sind die 2-fach verglasten Kunststofffenster und der angebrachte Vollwärmeschutz des Gebäudes welcher zu energieeffizienten Nutzung beiträgt. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit im Wohnzimmer einen Schwedenofen zu installieren.

Ein besonderer Vorteil ist die blickgeschützte Terrasse, die zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstattmöglichkeit bietet. Der Garten selbst ist überschaubar und pflegeleicht und bietet Raum für Gartenfreunde und Kinder.

Eine weitere Besonderheit ist die Vollunterkellerung, welche zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbyräume bietet. Das Dachgeschoss ist ausbaubar, was Ihnen weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum eröffnet, sollten Sie in Zukunft mehr Platz benötigen.

Dieses Reiheneckhaus verfügt über einen Carport, der für Ihre Fahrzeuge Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Die Lage der Immobilie am Stadtrand bietet nicht nur die Annehmlichkeiten einer grünen Umgebung, sondern auch eine gute Anbindung an das städtische Infrastrukturangebot.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine ansprechende Möglichkeit für all jene, die ein gepflegtes Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadtnähe verzichten zu müssen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung, um sich persönlich von der Wohnqualität und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 110m² Wohnfläche
- Ca. 222m² Grundstücksfläche
- 4 Zimmer
- Zwei Bäder
- Reiheneckhaus
- Vollwärmeschutz
- 2-fach verglaste Kunsstofffenster
- Blickgeschütze Terrasse
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss ausbaubar
- Ruhig im Grünen gelegen
- Gartenhaus
- Rundum gepflegter Gesamtzustand
- Einbauküche
- Carport

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Reiheneckhauses in ruhiger, naturnaher Stadtrandlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Wohnqualität bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Tudo sobre a localização

Am Stadtrand von Ansbach gelegen genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück selbst befindet sich in einer begehrten reinen Anwohnerstraße Ansbachs.

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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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.

Número da propriedade: 25208713 - 91522 Ansbach / Obereichenbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com