

Ansbach

Gepflegtes Einfamilienhaus mit gemütlichem Garten und Terrasse

CODE DU BIEN: 25208687www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 240 m²

CODE DU BIEN: 25208687 - 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: 25208687 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208687
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1897

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	328.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1897

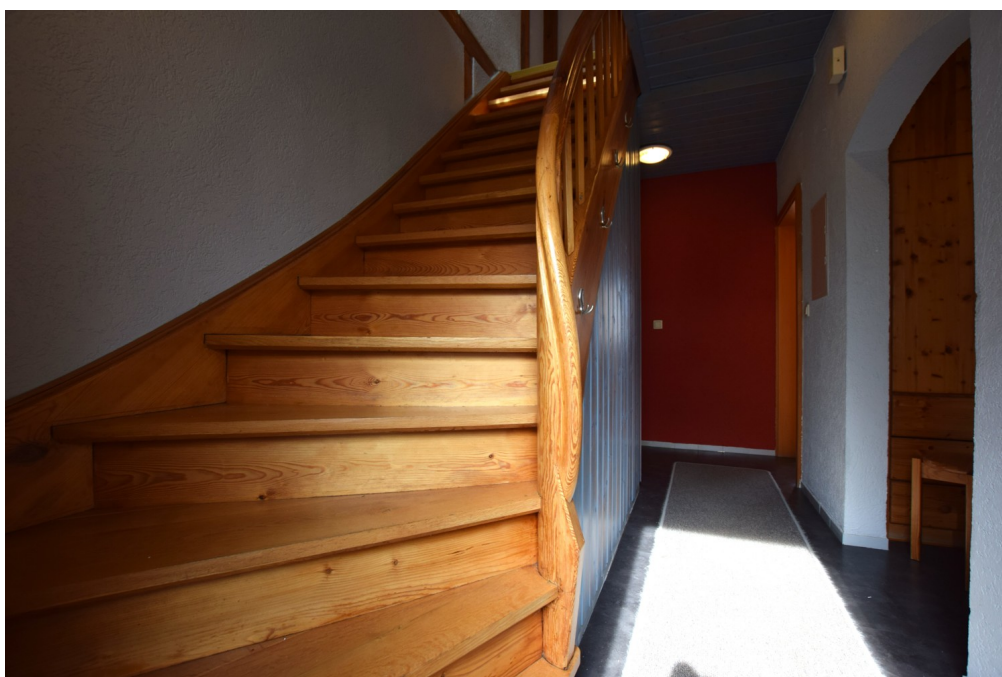
CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

La propriété



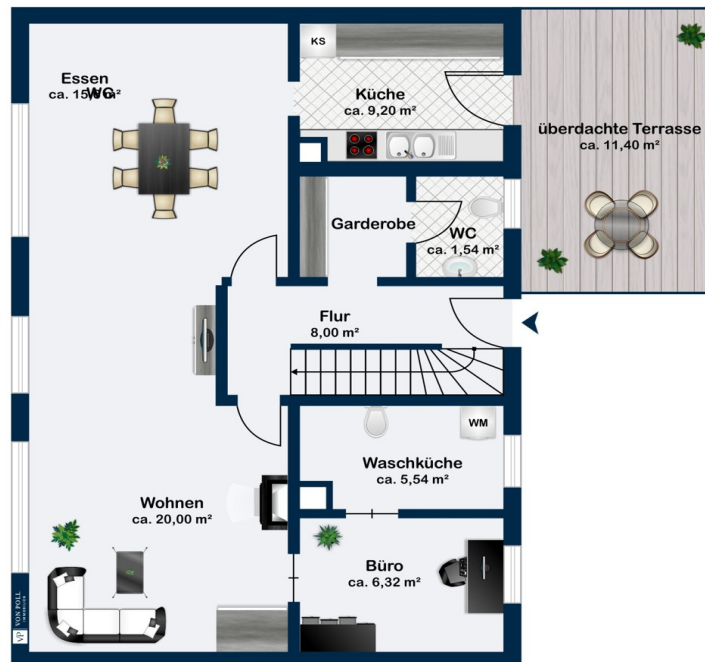
CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

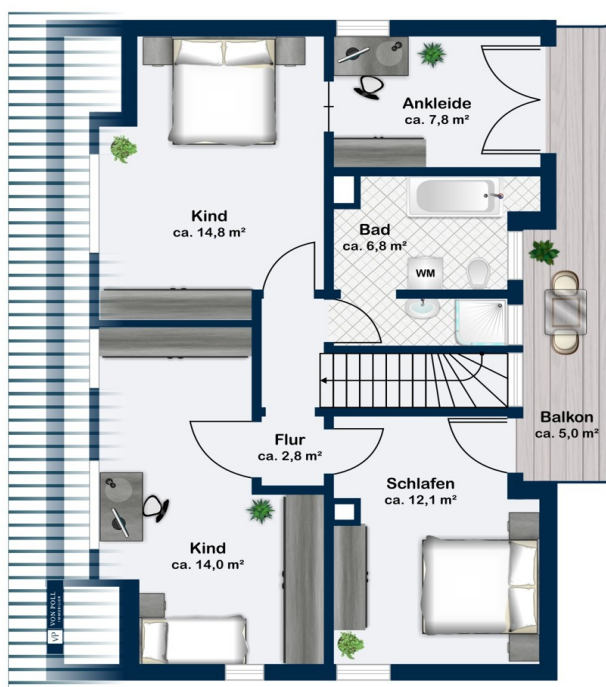
La propriété



CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

Plans d'étage





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: 25208687 - 91522 Ansbach

Une première impression

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet alles, was sich eine Familie für modernes und komfortables Wohnen wünscht. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, besticht das Haus nicht nur durch seine exzellente Lage, sondern auch durch eine durchdachte und gut geschnittene Raumaufteilung, die eine perfekte Balance zwischen Funktionalität und Gemütlichkeit schafft. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großer, heller Wohn-/Essbereich, der dank seiner vielen Fensterflächen angenehm lichtdurchflutet ist und viel Platz für die ganze Familie bietet. Die offene Gestaltung des Raumes fördert das gesellige Beisammensein und schafft eine einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und über einen praktischen Zugang zur überdachten Terrasse verfügt. Diese ist ein weiteres Highlight des Hauses und bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt, sowie ein separates Arbeitszimmer, das sich perfekt als Homeoffice oder für private Hobbys eignet. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, wobei das eine mit einem direkt, und das andere über ein angrenzendes Ankleidezimmer mit einem Balkonzugang ausgestattet ist. Hier können Sie den Tag mit einem schönen Blick auf den Garten beginnen oder den Abend bei frischer Luft ausklingen lassen. Ein weiteres Schlaf-/ Gästezimmer bietet viel Platz und kann je nach Bedarf individuell gestaltet werden. Alle Räume sind hell und freundlich, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der große Balkon mit Markise rundet das Angebot ab und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Garten ist eine wahre Oase mit zwei praktischen Schuppen, die genügend Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien bieten. Das Haus ist ideal für Familien, die viel Wert auf eine gute Raumaufteilung, eine hohe Lebensqualität und eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gasheizung
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Markise
- Garten mit 2 Schuppen
- Große überdachte Terrasse
- Einbauküche mit Terrassenzugang
- Großer heller Wohn-/Essbereich
- Separates Arbeitszimmer
- Ankleidezimmer mit Balkonzugang
- 2 Kinderzimmer
- Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang
- Durchdachte Raumaufteilung
- PV Anlage
- Schwedenofen
- Laufend modernisiert

Dies sind nur einige der vielen besonderen Merkmale dieses sehr gut gepflegten Einfamilienhauses, das durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit seiner soliden Bauweise und den funktionalen Details bietet es sowohl ausreichend Platz für die ganze Familie als auch eine hohe Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich ein, das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort näher kennenzulernen und sich einen eigenen Eindruck von den Vorteilen dieses Eigenheims zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25208687 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist. 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 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: 25208687 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 328.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1897. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25208687 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com