Ansbach

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit gemütlichem Garten und Terrasse

***Número da propriedade: 25208687***

**PREÇO DE COMPRA:** 339.000 EUR • **ÁREA:** ca. 135 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 240 m²

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**


- 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: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25208687 |
| Área | ca. 135 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1897 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 339.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2014 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 23.02.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 328.60 kWh/m²a |
| Classificação energética | H |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1897 |

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

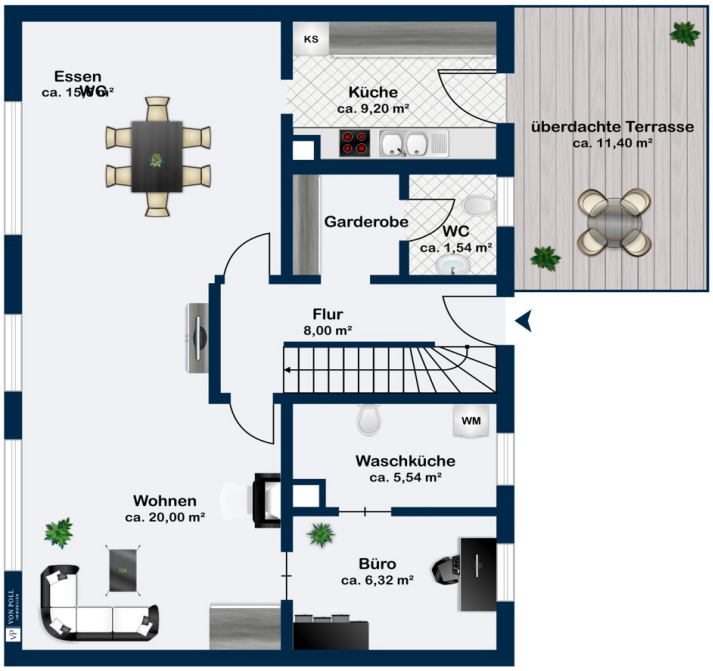
# O imóvel

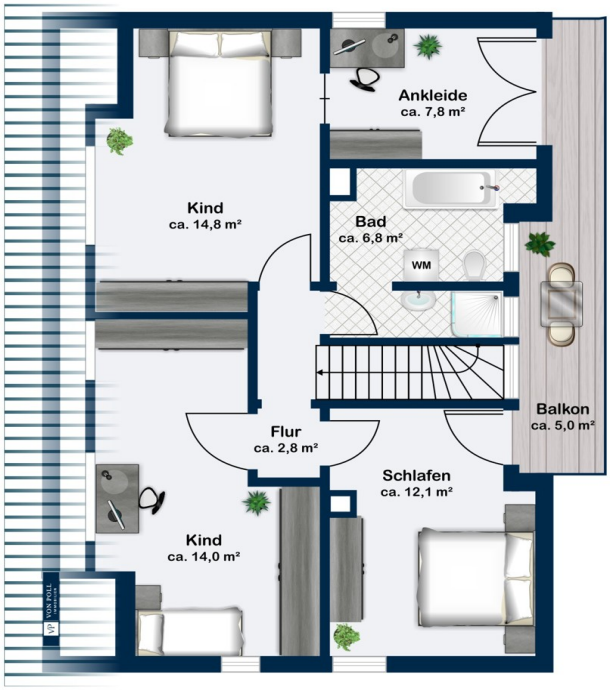
**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Plantas dos pisos






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: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Detalhes do equipamento

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
- Hauptschafzimmer 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.

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25208687 - 91522 Ansbach**

# Pessoa de contacto

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9  Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com