

Ansbach

Gepflegtes Einfamilienhaus in gefragter Lage

Property ID: 23208497



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 275 m²

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	23208497
Living Space	ca. 135 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1962

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	370.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.06.2025		
Power Source	Oil		

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² befindet sich auf einem Grundstück von ca. 275 m² und erstreckt sich über zwei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Platz für insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, welches die Möglichkeit bietet, einen Schwedenofen anzuschließen, sowie ein Esszimmer und eine Einbauküche. Auch ein Gäste-WC und ein Abstellraum sind vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer. Im Jahr 2016 wurden diverse Modernisierungen an der Immobilie durchgeführt, darunter die Modernisierung der Wasser- und Heizungsrohre sowie der Heizkörper und Elektrik (Kabelleitungen). Auch die Fenster und Dachfenster sowie die Abwasserleitung wurden renoviert. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden komplett erneuert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Ebenso wurden neue Innentüren und eine Sprechanlage (oben und unten) installiert. Das Haus verfügt über eine Etagenheizung. Das Einfamilienhaus ist sehr gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie hat einen eigenen Charme und bietet eine angenehme Atmosphäre. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 275 m² lädt mit dem Garten und der Terrasse zur Entspannung ein. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Insgesamt bietet dieses Wohngebäude ein tolles Wohngefühl und verspricht ein gemütliches Zuhause für eine Familie oder ein Paar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 275 m² Grundstücksfläche
- ca. 135 m² Wohnfläche
- Wohnen über zwei Etagen
- durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- Im Wohnzimmer ist es möglich einen Schwedenofen anzuschließen
- Zwei Dachböden
- Zweites Obergeschoss Ausbaufähig

Modernisierungen von 2015 - 2016

- Fenster / Dachfenster
- Wasserrohre, Heizungsrohre, Abwasserleitung und Heizkörper
- Elektrik
- Böden
- Bad komplett modernisiert
- Gäste WC komplett modernisiert
- Einbauküche
- Innentüren
- Sprechanlage im Erdgeschoss und Obergeschoss

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.

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

All about the location

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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 370.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

Property ID: 23208497 - 91522 Ansbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com