

Ansbach – Höfstetten

Geräumiges Familienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Garten

CODE DU BIEN: 24208596



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 687 m²

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

- 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: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208596
Surface habitable	ca. 190 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	59.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

La propriété



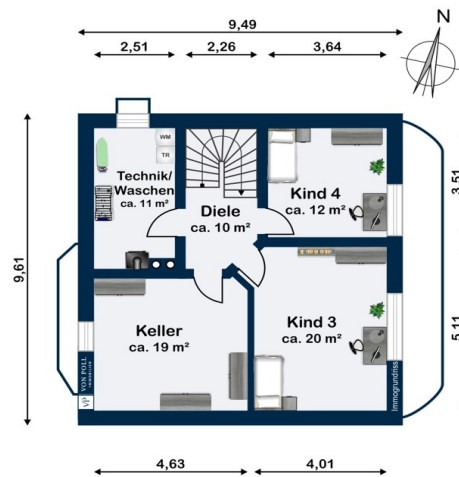
CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

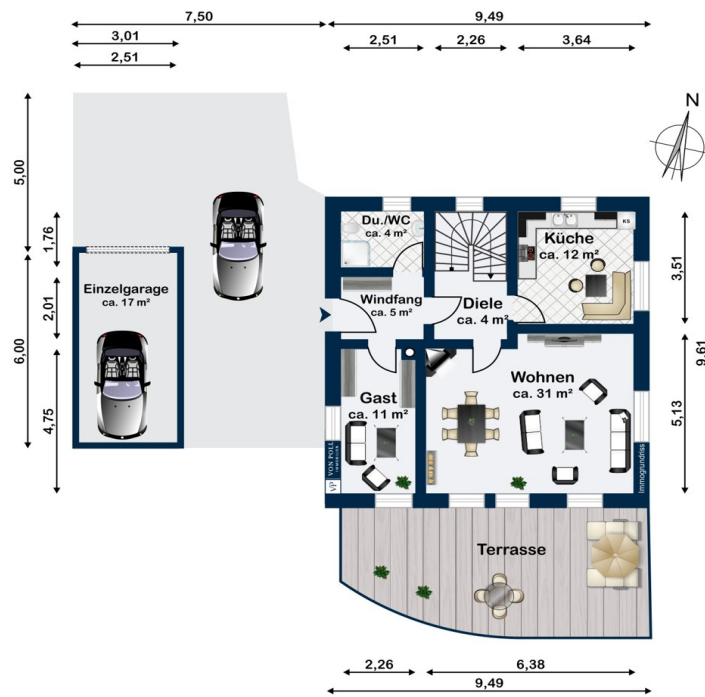
La propriété

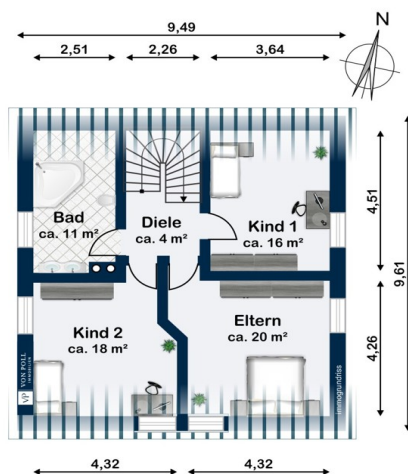


CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

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: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

Une première impression

Dieses wunderschöne und sehr gepflegte Einfamilienhaus in Ansbach/Höfstetten bietet Ihnen ein großzügiges und komfortables Wohnen auf insgesamt 190 m² Wohnfläche. Das Haus besticht durch seine ruhige Lage und den privaten Zugang zum Grundstück, was Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit garantiert. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen und einladenden Eingangsbereich. Hier befindet sich ein praktisches Büro, ideal für Home-Office oder auch als Gästezimmer. Ein modernes Gäste-Badezimmer mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort. Das große Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse besticht, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die geräumige Küche bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke, in der die ganze Familie zusammenkommen kann. Im Dachgeschoss erwartet Sie das Familienbadezimmer, das mit hochwertigen Armaturen, einer Badewanne und Fußbodenheizung ausgestattet ist. Die drei Schlafzimmer auf dieser Etage bieten ausreichend Platz für Ihre Familie und garantieren durch die großzügigen Fensterfronten helle und freundliche Räume. Der ausgebauter Wohnkeller erweitert den Wohnraum dieses Hauses erheblich. Hier finden Sie zwei zusätzliche Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Gästezimmer, Hobbyräume oder private Rückzugsorte. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 687 m² und bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Terrasse und der gepflegte Garten sind ideale Orte für entspannte Stunden im Freien. Ein privater Weg zum Grundstück sorgt für eine ruhige und geschützte Zufahrt. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und daher auch ideal für Hundehaltung. Die ruhige und naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und großzügiges Zuhause. Die gepflegte Ausstattung, die ruhige Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einer perfekten Wahl für alle, die hohe Wohnqualität schätzen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 190 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Nutzfläche
- Durchdachte Raumaufteilung für die ganze Familie
- Großes, helles Wohnzimmer mit Terrassenausgang und Ofen
- Gäste Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Gästezimmer/Büro im Erdgeschoss
- Küche mit Sitzecke
- Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Familienbadezimmer im Dachgeschoss
- Wohnkeller mit zwei weiteren Schlafräumen
- Gepflegter Garten mit großer Terrasse und genügend Platz für eine Feuerstelle oder Spielgeräte für die Kinder
- Garage und Stellplatz direkt vor dem Haus

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.

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

Tout sur l'emplacement

Geografische Lage: Die Immobilie liegt am Rand von Ansbach und ist eingebettet in die idyllische Landschaft des Fränkischen Seenlands. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung bieten. **Verkehrsanbindungen:** Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B13 und die Autobahn A6 (Anschlussstelle Ansbach) sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Der Bahnhof Ansbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und weiteren wichtigen Städten. **Infrastruktur:** Die Lage profitiert von der Nähe zum Stadtzentrum von Ansbach, das eine umfangreiche Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und vielfältige Dienstleistungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem gibt es in Ansbach mehrere Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. **Natur und Erholung:** Die naturnahe Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Spaziergänge, Radtouren und Wanderungen sind in den nahegelegenen Wäldern und auf den Feldwegen besonders beliebt. Der Hofgarten und der Herrieder Torplatz im Stadtzentrum von Ansbach bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und grüne Oasen in der Stadt. **Kulturelles und historisches Erbe:** Ansbach ist bekannt für sein reiches kulturelles und historisches Erbe. Sehenswürdigkeiten wie die Residenz Ansbach, die Orangerie und die St. Gumbertus Kirche zeugen von der glanzvollen Vergangenheit der Stadt. Regelmäßige Veranstaltungen wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche bereichern das kulturelle Leben der Stadt und ihrer Umgebung. Diese Lagebeschreibung bietet einen Überblick über die Vorzüge vom Anwesen

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 59.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

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