

Ansbach – Höfstetten

# Geräumiges Familienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und gemütlichem Garten

**CODICE OGGETTO: 24208596**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 687 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208596	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	59.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## La proprietà



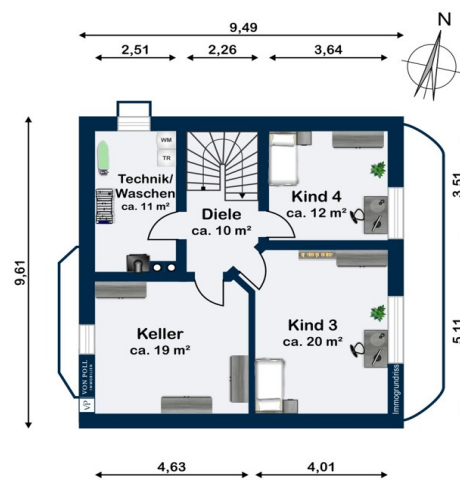
CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

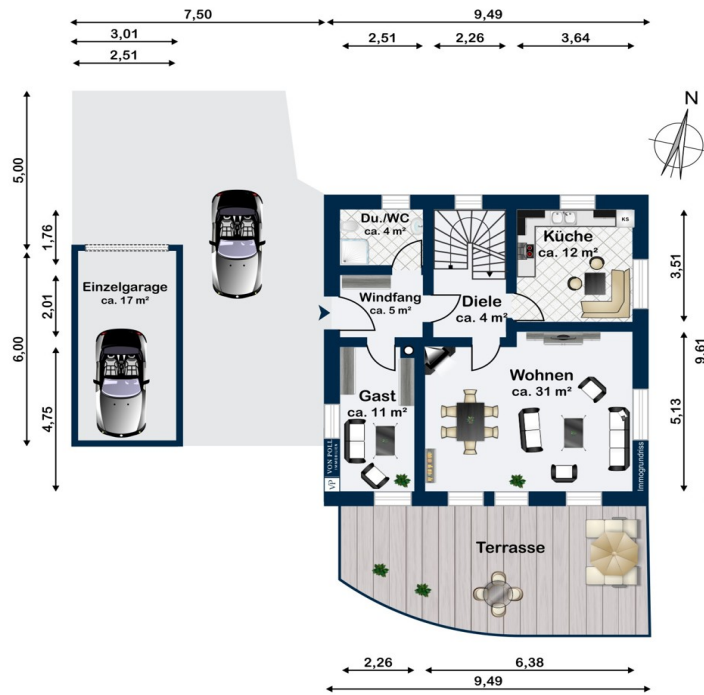
## La proprietà

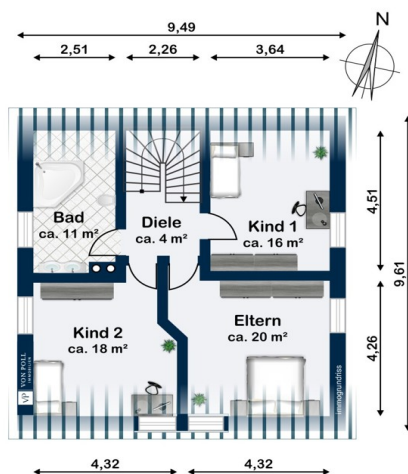


CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten**

## Una prima impressione

Dieses wunderschöne und sehr gepflegte Einfamilienhaus in Ansbach/Höfstetten bietet Ihnen ein großzügiges und komfortables Wohnen auf insgesamt 190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 20 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfstetten**

## Tutto sulla posizione

**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

**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 59.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24208596 - 91522 Ansbach – Höfsetten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)