Ansbach

Charmante Villa mit Whirlpool, Sauna und traumhaftem Garten in ruhiger Stadtrandlage

Objektnummer: 25208741



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 715 m²

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208741
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 237 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	112.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

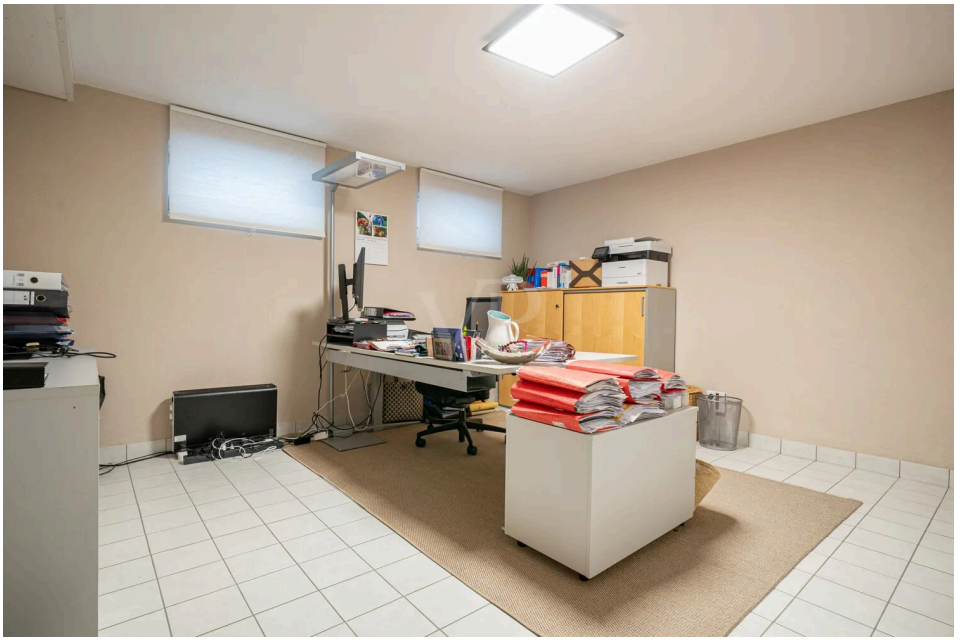




Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





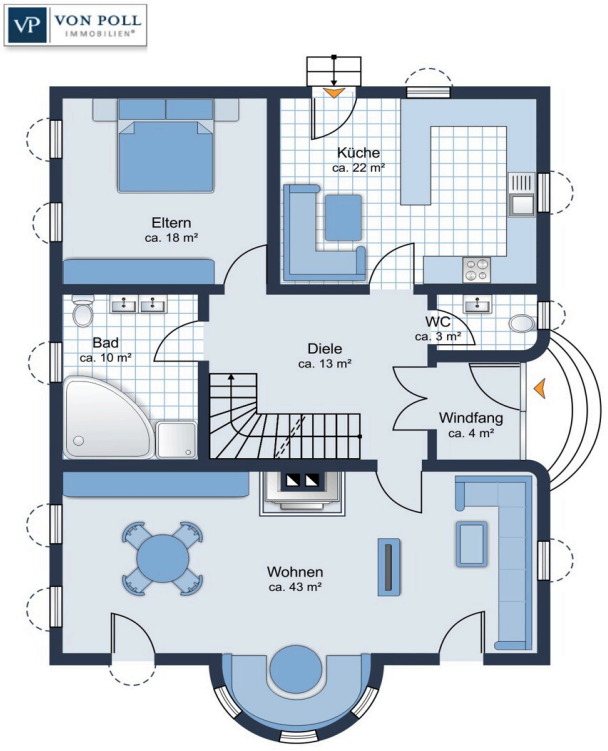
Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

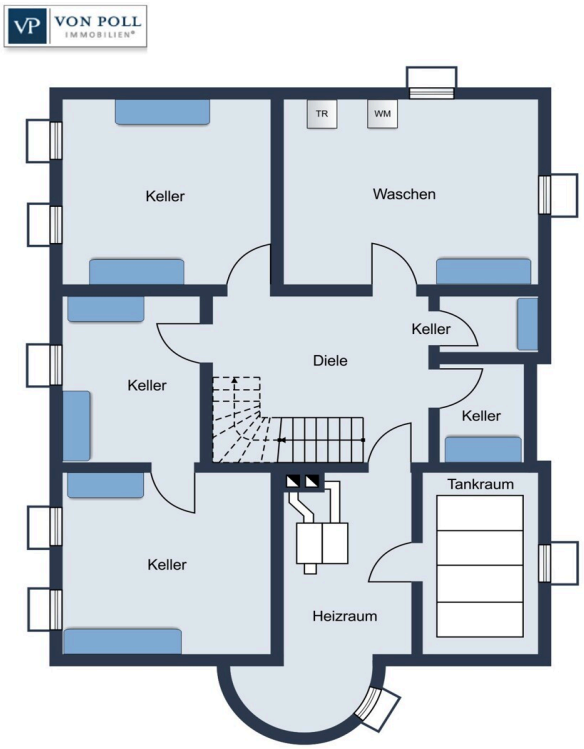


Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

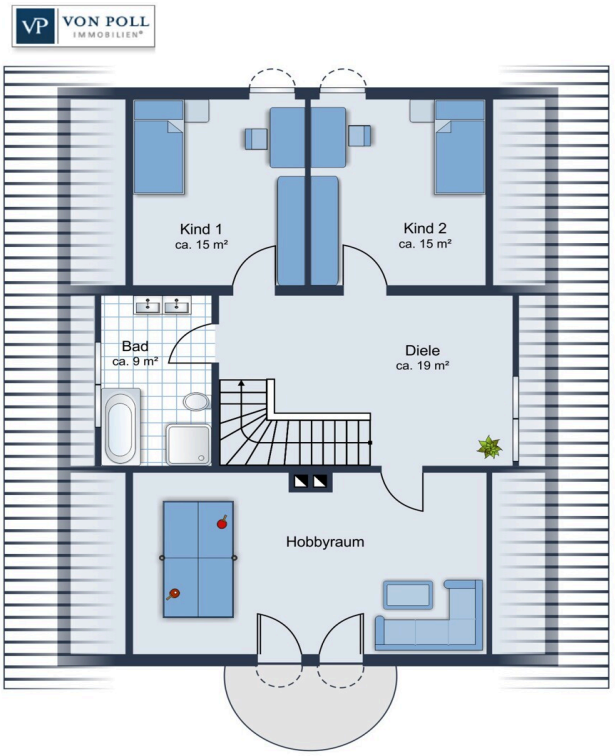
Grundrisse



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante Villa in gepflegtem Zustand präsentiert sich als überzeugendes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf gehobene Ausstattung und großzügige Raumaufteilung legen.

Die Villa aus dem Baujahr 1987, befindet sich in ruhiger Stadtrandlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 229 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 715 m² ein angenehmes Wohnumfeld – eingebettet in einen eingewachsenen und eingezäunten Garten, der viel Freiraum und Privatsphäre ermöglicht.

Bereits beim Betreten des herrschaftlichen Eingangsbereichs spiegelt sich der Wert des Anwesens wider: Hochwertige Materialien wie Marmorboden im Eingangsbereich und Wohnbereich unterstreichen die Wertigkeit der Immobilie. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume sind durch große Rundbogenfenster mit Holzfensterläden geprägt, die für eine angenehme und charmante Wohnatmosphäre sorgen.
Der Wohnbereich bildet mit seinem stilvollen Kamin einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Hier lassen sich entspannte Abende verbringen.

Die hochwertige Einbauküche verbindet Funktionalität mit modernem Design. Großzügige Arbeitsflächen, hochwertige Markengeräte und exklusive Fronten machen das Kochen zum Vergnügen. Angrenzend bietet der helle Essbereich ausreichend Platz für gesellige Runden mit Familie oder Freunden.
Sechs gut geschnittene lichtdurchflutete Zimmer, welche als Schlaf- aber auch als Ankleide- und Gästezimmer genutzt werden können, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Die Räume im Obergeschoss verfügen über Parkettboden und Zugang zu einem Balkon.
Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort; insbesondere die Raumaufteilung im Obergeschoss gewährleistet Privatsphäre und Flexibilität.

Das Angebot wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale komplettiert. Das erste Highlight findet sich im Keller. Hier steht eine geräumige Sauna zur Verfügung, die nach einem langen Tag Entspannung bietet – Ein weiteres Highlight findet sich im Außenbereich, hier wartet ein Whirlpool im Garten darauf, ganzjährig genutzt zu werden und auf der Terrasse die Sonne zu genießen.
Der eingewachsene Garten lädt zu Freizeit und Erholung ein und bietet ausreichend Platz für Spiel und Aktivitäten.
Die Doppelgarage sorgt für komfortables und sicheres Parken.
Eine weitere Doppelgarage kann gegen Aufpreis erworben werden.
Auch technisch und energetisch ist die Immobilie auf dem aktuellen Stand: Die zentrale Ölheizung sowie stetige Modernisierungen – zuletzt 2024 – gewährleisten einen

zeitgemäßen Standard.

Diese Villa vereint gehobene Ausstattung, großzügigen Wohnraum und eine attraktive Stadtrandlage zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Hauses selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Hier ein Auszug der Ausstattung und Details in Aufzählung:
- Whirlpool im Garten
- Sauna im Keller
- Eine Doppelgarage / Eine zweite Doppelgarage gegen Aufpreis
- traumhafter eingewachsener Garten
- lichtdurchflutete Räume
- Fitnessraum
- herrschaftlicher Eingangsbereich
- hochwertige Einbauküche
- Marmor- und Parkettboden
- Letzte Modernisierung 2024
- Neue dreifachverglaste Kunststofffenster zum Einbau

Der Energieausweis ist beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.
Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25208741 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com