Ansbach

Καλαίσθητη βίλα με υδρομασάζ, σάουνα και όμορφο κήπο σε μια ήσυχη προαστιακή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25208741



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 229 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 715 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208741
Επιφάνεια	ca. 229 m²
Σχήμα στέγης	Τετράριχτη στέγη
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1987
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	849.000 EUR
σπίτι	Βίλα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 237 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.09.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	112.2 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1987

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο

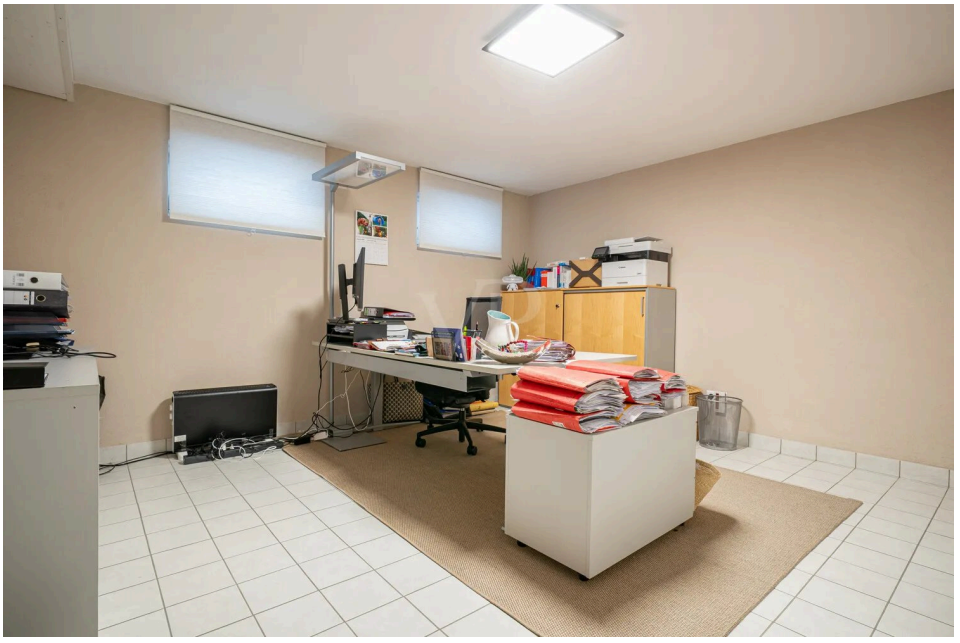




Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





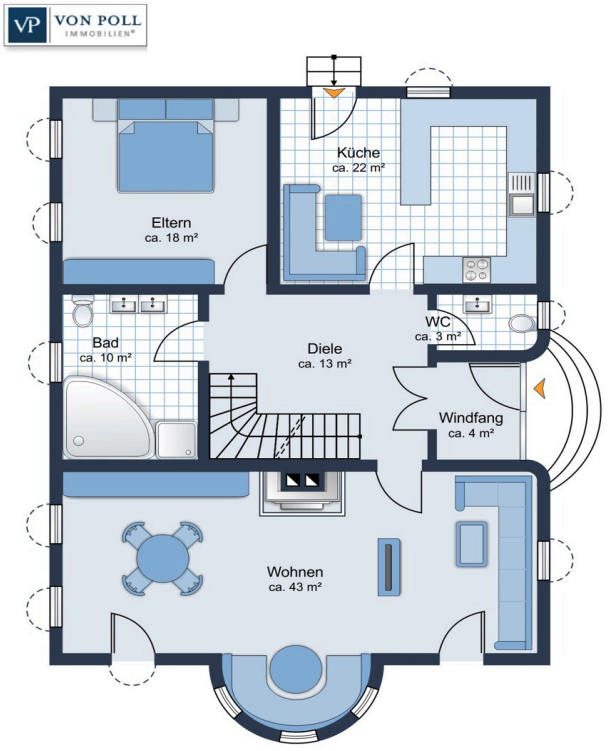
Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο

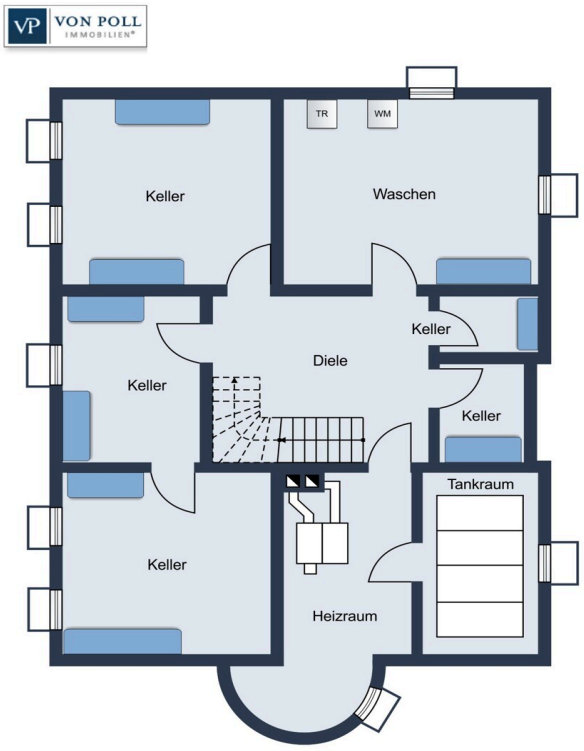


Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

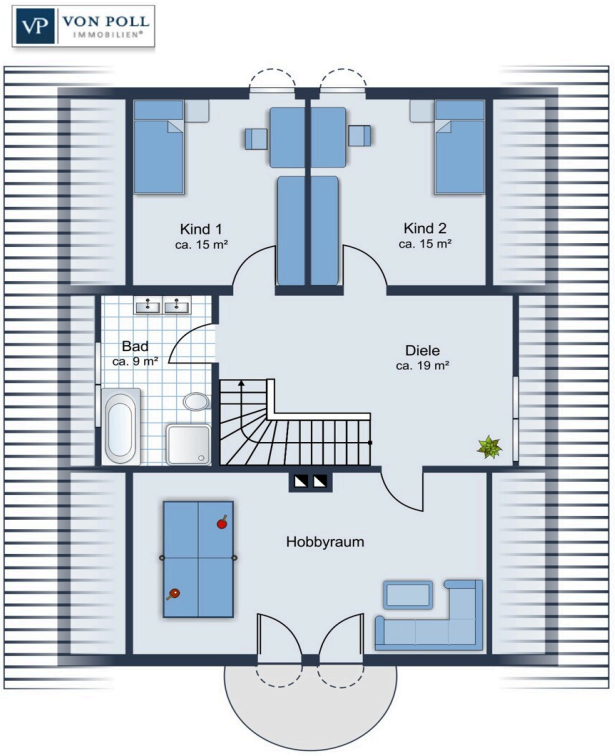
Κάτοψη



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208741 - 91522 Ansbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com