Ansbach

Seltene Gelegenheit! Stilvolles Anwesen in begehrter Lage!

Objektnummer: 26208837



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1050 m²

Objektnummer: 26208837 - 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: 26208837 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208837
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	31.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

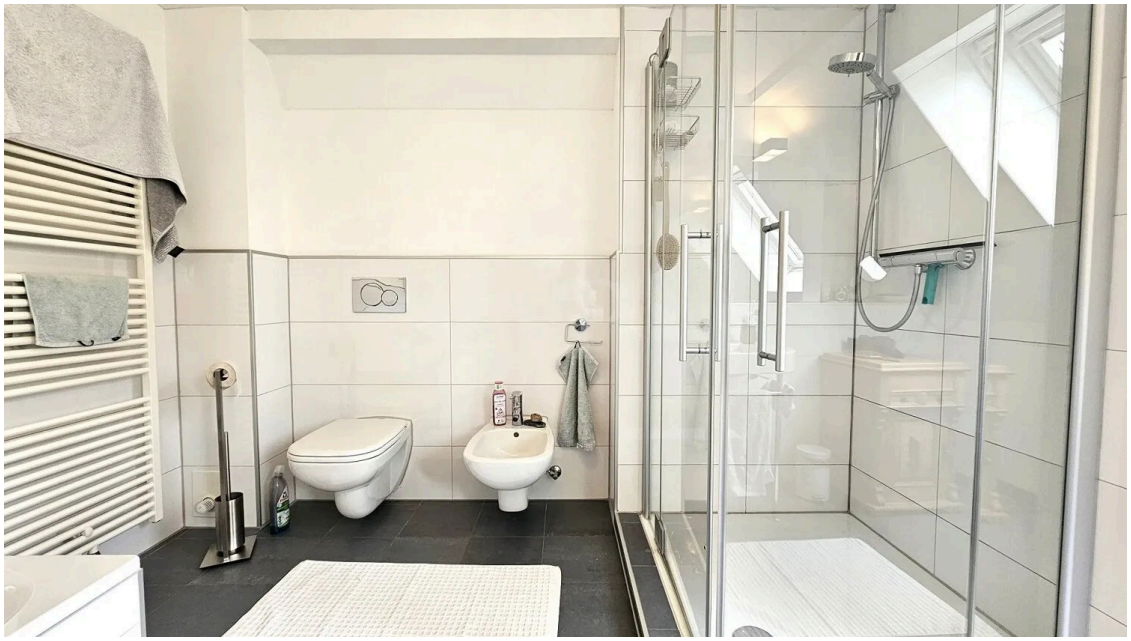




Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





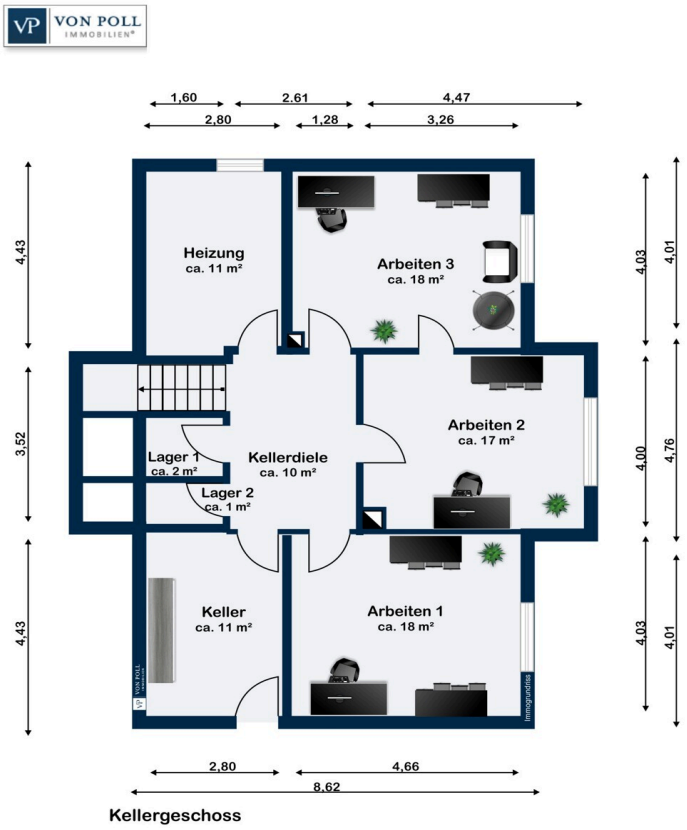
Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

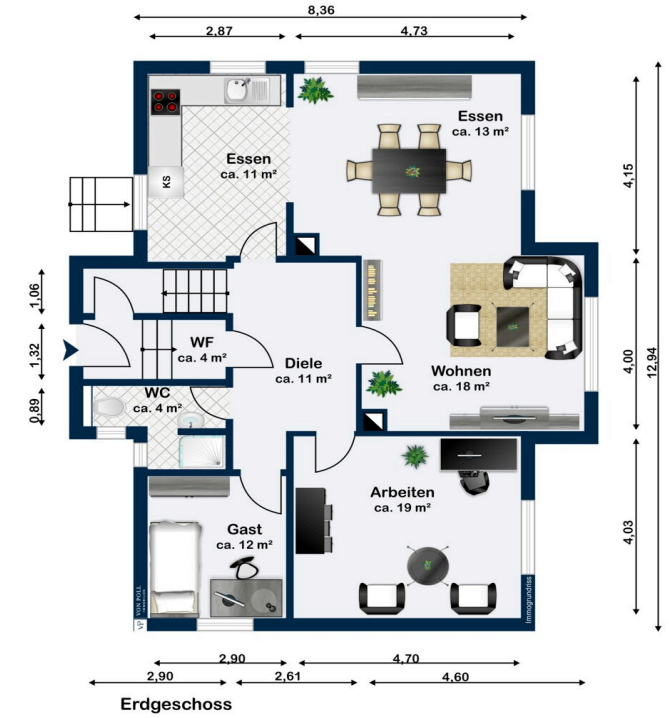


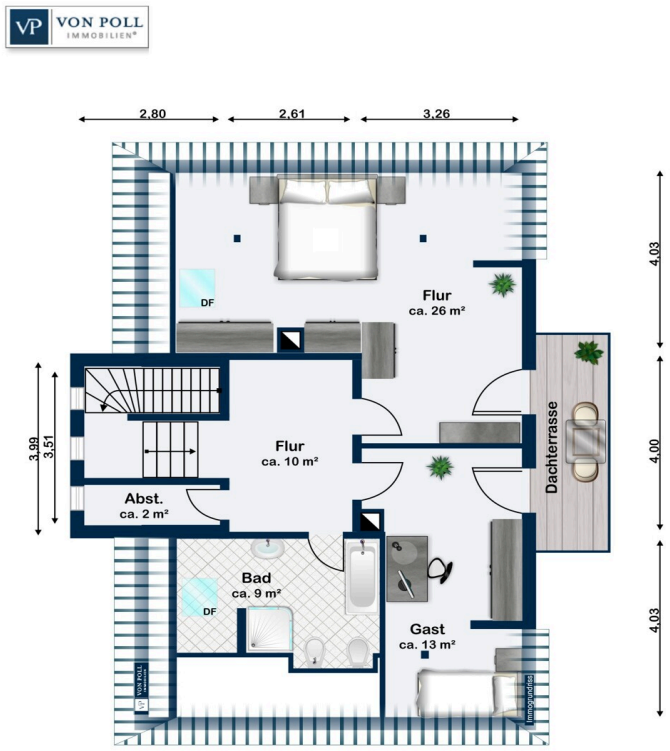
Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Kellergeschoss


8,36
2,87
4,73
Essen
ca. 13 m²
Essen
ca. 11 m²
KS
4,15
1,06
1,32
0,89
WF
ca. 4 m²
Diele
ca. 11 m²
Wohnen
ca. 18 m²
4,00
12,94
WC
ca. 4 m²
Arbeiten
ca. 19 m²
Gast
ca. 12 m²
4,03
2,90
4,70
2,90
2,61
4,60
Erdgeschoss



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: 26208837 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante Stadtvilla steht auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück. Sie bietet Ihnen mit ca. 200 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, viel Platz zur Entfaltung und Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Genießen Sie die ruhige, jedoch dennoch zentrale Lage!

Das Wohngebäude wurde 2013 vom Keller bis zum Dach konsequent energetisch saniert und verbindet den Charme eines eleganten Altbaus mit zeitgemäßer Ausstattung und effizientem Energiestandard. Acht Zimmer bieten einer großen Familie viel Platz zum Leben und Arbeiten. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit und Weite auf drei Etagen.

Die herrschaftlich beeindruckende Liegenschaft besteht aus Windfang, großer Diele im EG, Küche, einem großzügigen Wohn-/Esszimmer, zwei Badezimmern, sieben Schlafzimmern, Galeriediele im DG, Balkon und Terrassen. Die Sonnenterrasse bietet Platz für Ihre Sommermöbel, um in Ruhe den Ausblick in den Garten zu genießen.

Alle Räume sind durch die großen, bodentiefen Fenster sehr hell und lichtdurchflutet. Bereits der Hauseingang ist einladend gestaltet und führt über die großzügige Diele durch die elegante Glastür in den Wohnbereich. Rechts befindet sich das Gästezimmer, das Gästeduschbad und das Arbeitszimmer. Der zentrale Wohnraum mit Familienessplatz ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses und beeindruckt mit Licht und Großzügigkeit. Der dekorative Schwedenofen sorgt in den Wintermonaten für Wärme und Gemütlichkeit. Direkt angegliedert ist die offene Küche mit moderner Einbauküche und Zugang zur Terrasse.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über die edle, breite Treppe. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, das exklusiv ausgestattete Master-Bad mit Badewanne, Dusche mit Glastür, modernes Waschtischelement mit beleuchtetem Spiegel, Bidet und WC. Ein praktischer Abstellraum ist ebenso vorhanden. Eine Ausklappleiter führt auf den Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum.

Die drei weiteren Zimmer im Souterrain sind sehr schön als Wohnräume ausgestattet mit Parkett, bodentiefen Fenstern und Terrassenausgang zur Südseite. Außerdem im Keller weitere Lagerflächen, Abstellräume und die moderne Heizungsanlage.

Der schöne Garten bietet ebenerdige Rasenflächen und ist terrassenartig mit Trockenmauern aus Muschelkalk angelegt. Durch eine immergrüne Eibenhecke sowie unterschiedlich blühende Sträucher ist der Garten perfekt eingerahmt. Besondere Akzente setzen die Obst-/ und die Laubbäume – im Herbst mit prächtiger Laubfärbung. Ein Gartenhaus ist ebenso vorhanden und das vorgelagerte Sonnendeck lädt zum

Entspannen ein. Niedrig wachsende Bodendecker, Stauden und verschiedene Kräuter schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Modernisierung/Kernsanierung 2013 - Aufstellung der durchgeführten Arbeiten:
- Fassade WDVS mit 20 cm Dämmung
- Innenputz abgeschlagen und neu verputzt
- Sprechanlage
- Elektro- und Wasserleitungen erneuert
- Estrich und Einbau einer Fußbodenheizung im EG
- Wandöffnung von Küche, Esszimmer und Wohnzimmer, Einbau von Stahlträgern nach Statik
- Einbau bodentiefer, dreifach verglaster Fenster mit französischen Balkonen
- Neues Haustürelement
- Neue Innentüren und Zargen
- Dach vollständig erneuert und Ausbau des Dachgeschosses
- Neue Fußböden: Echtholzparkett Eiche und hochwertige Fliesen
- Zwei neue Bäder
- Neue Heizkörper
- Neue Gastherme mit 800 l Wasserspeicher
- Installation einer Solarthermie-Anlage zur Heizungsunterstützung sowie Warmwassererwärmung für Waschmaschine und Brauchwassererwärmung
- Komplette Balkonsanierung mit neuem Balkongeländer

Tiefbau:
- Keller von außen gedämmt und Drainage verlegt
- Injektionen in die östliche und nördliche Außenwand
- Zuwegung und Terrassen rund ums Haus neu gepflastert
- Holzterrasse/Sonnendeck vor Gartenhütte

Gartengestaltung:
-Terrassierung mit Trockenmauern und Treppenstufen aus Muschelkalk
- Neue Bepflanzung u.a. mit immergrüner Eibenhecke, Felsenbirnen, Weinreben, Rosen, Kräutern und verschiedenen Blühstauden

Deckenhöhen:
EG: 2,35 - 2,40 m je nach Raum
OG: 2,40 m
Gewölbedecke im Souterrain: 2,05 m

Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück befindet sich in einer reinen Anwohnerstraße an Ende einer Sackgasse.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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/ICE-Halt. 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.

Auch die akademische Ausbildung hat in Ansbach ihren Platz. Seit 1996 werden an der Hochschule Ansbach die Fach- und Fachführungskräfte der Zukunft ausgebildet. Trotz dieser noch jungen Geschichte hat sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften bereits weit über die Grenzen Ansbachs hinaus einen Namen gemacht - dank moderner Studienrichtungen und –Inhalte. In 14 Studiengängen werden derzeit ca. 4000 Studenten unterrichtet.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein 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 Werke 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, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große

Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 26208837 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

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: 26208837 - 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