Ansbach

Stilvolle Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten!

Objektnummer: 26208885



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 391 m²

Objektnummer: 26208885 - 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: 26208885 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208885
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	84.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

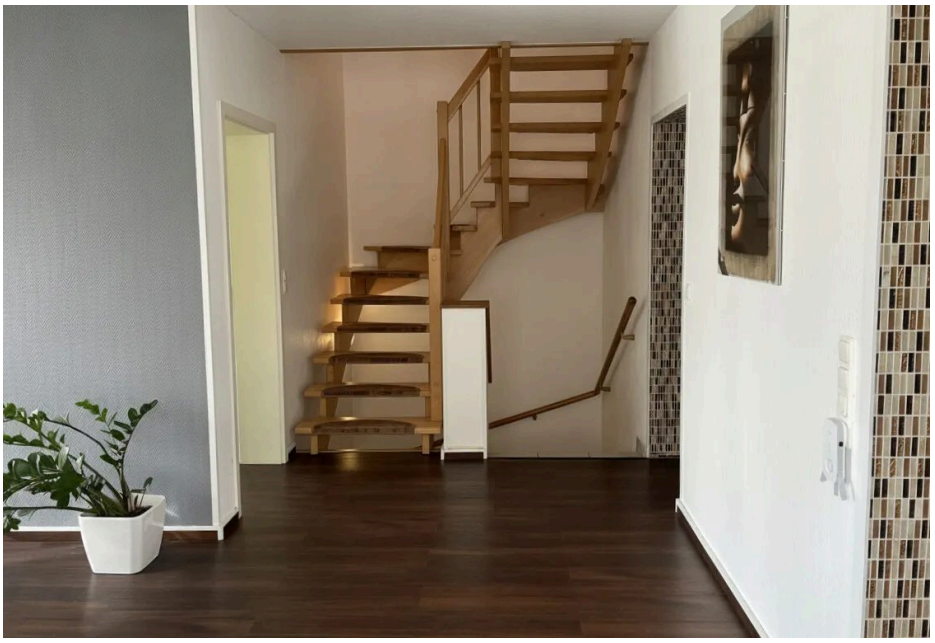
Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

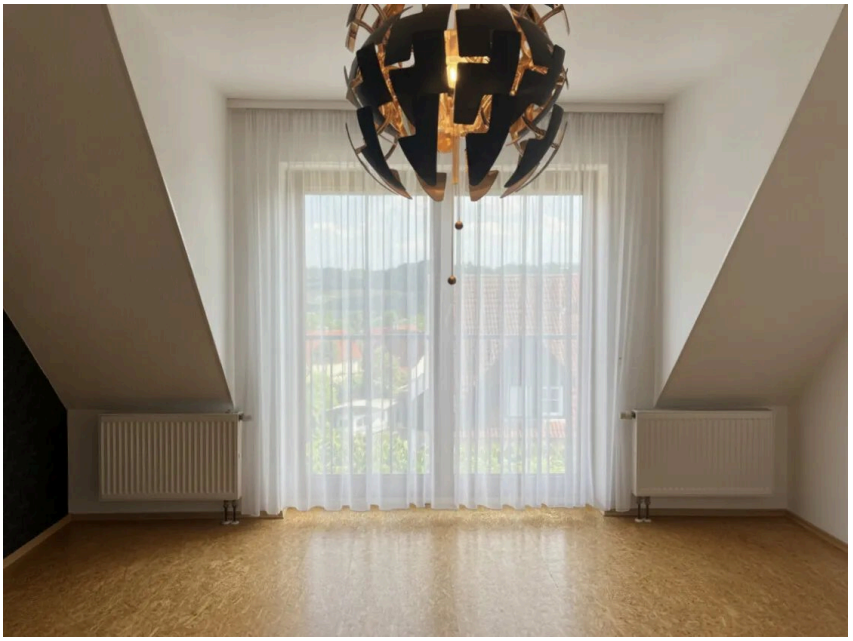




Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

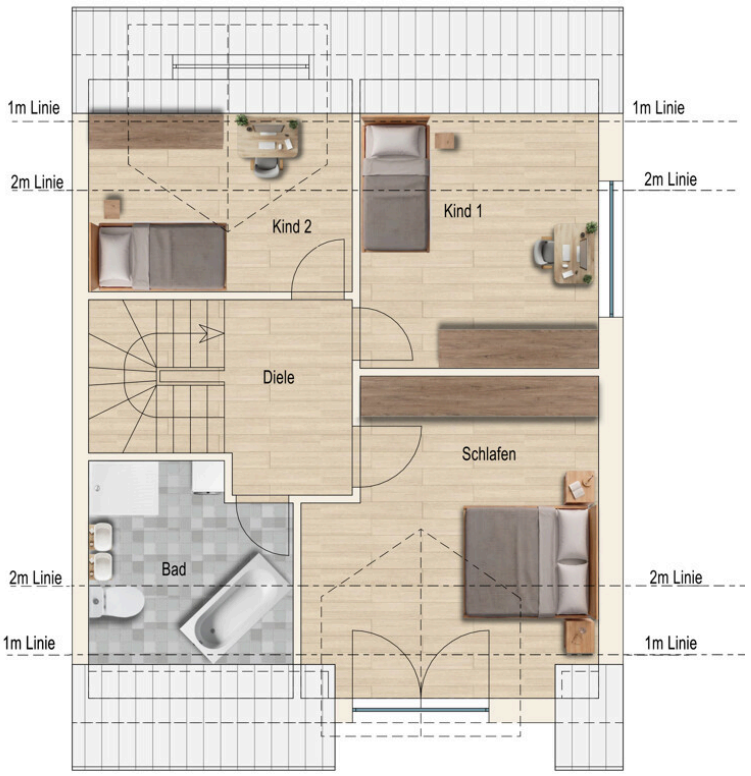




Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Grundrisse




1m Linie
1m Linie
2m Linie
2m Linie
Kind 2
Kind 1
Diele
Schlafen
Bad
2m Linie
2m Linie
1m Linie
1m Linie


Schlafen
Wohnen
Küche
Bad
Abst.

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: 26208885 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2001 errichtete Doppelhaushälfte vereint eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter. Auf drei Ebenen eröffnet sich ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offen lässt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit praktischen Einbauschränken, die für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räume. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Spielzimmer nutzen und passt sich Ihren individuellen Bedürfnissen an.

Die angrenzende Küche wurde im Jahr 2016 erneuert und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus bietet sie ausreichend Platz für einen Esstisch – der ideale Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie sodann über das zentral gelegene Treppenhaus sowohl in das Obergeschoss als auch in das Souterrain.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung bestehend aus Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Das im Souterrain gelegene Untergeschoss stellt einen besonderen Mehrwert der Immobilie dar. Durch den separaten Außenzugang sowie die vorhandene Raumaufteilung eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine weitere Einbauküche, ein praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WC. Ob als Einliegerbereich oder privater Rückzugsort für ältere Kinder, Gäste, für das Arbeiten von zu Hause oder als Hobby- und Freizeitbereich – diese Ebene bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten.

Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Gepflegte Grünflächen, ein charmantes Gartenhaus sowie ein Kirschbaum schaffen eine idyllische Atmosphäre und bieten ausreichend Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, deren Heizgerät im Dachgeschoss im Jahr 2022 erneuert wurde. Eine vorhandene Geschossdeckendämmung trägt ebenfalls zu einer guten Energieeffizienz des Hauses bei. Ein isolierter Spitzboden bietet darüber hinaus praktische Abstellmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Garagenstellplatz sowie drei weitere Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem gepflegten Außenbereich. Die fortlaufenden Modernisierungen, die hochwertige Ausstattung sowie die vielseitig nutzbaren Wohnflächen machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das viel Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet und zum Wohlfühlen einlädt.

Objektnummer: 26208885 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:
- Baujahr 2001
- Ca. 391 m² Grundstück
- Ca. 160 m² Wohnfläche
- Zwei separate Hauseingänge
- 2 Einbauküchen
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche im EG 2016 erneuert
- Fünf flexibel nutzbare Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Toilette, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Souterrain mit eigener Einbauküche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Schön angelegter Garten - nicht einsehbar, toll angelegt
- Gartenhaus für Feiern optimal nutzbar
- Sehr gute Infrastruktur – vieles gut erreichbar
- Gaszentralheizung 2022 erneuert
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- 2-fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik
- Teilweise unterkellert
- Isolierter Dachspitz
- Geschossdeckendämmung vorhanden
- Durchdachter Grundriss – gute Aufteilung der Räume
- Unterkellerte Garage und 3 Freiplätze

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208885 - 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.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

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

Objektnummer: 26208885 - 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: 26208885 - 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