Ansbach

Modernes Einfamilienhaus in bester Lage Ansbachs mit Einbauküche und Garage

Objektnummer: 26208916



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 570 m²

Objektnummer: 26208916 - 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: 26208916 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208916
Wohnfläche	ca. 175 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	57.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.3036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

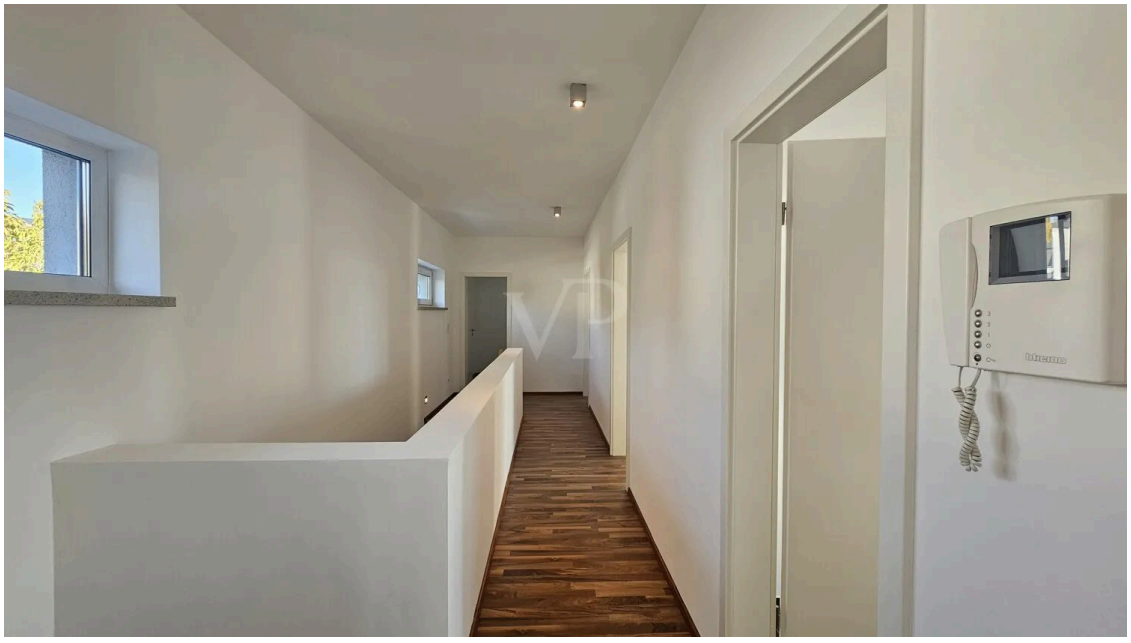




Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

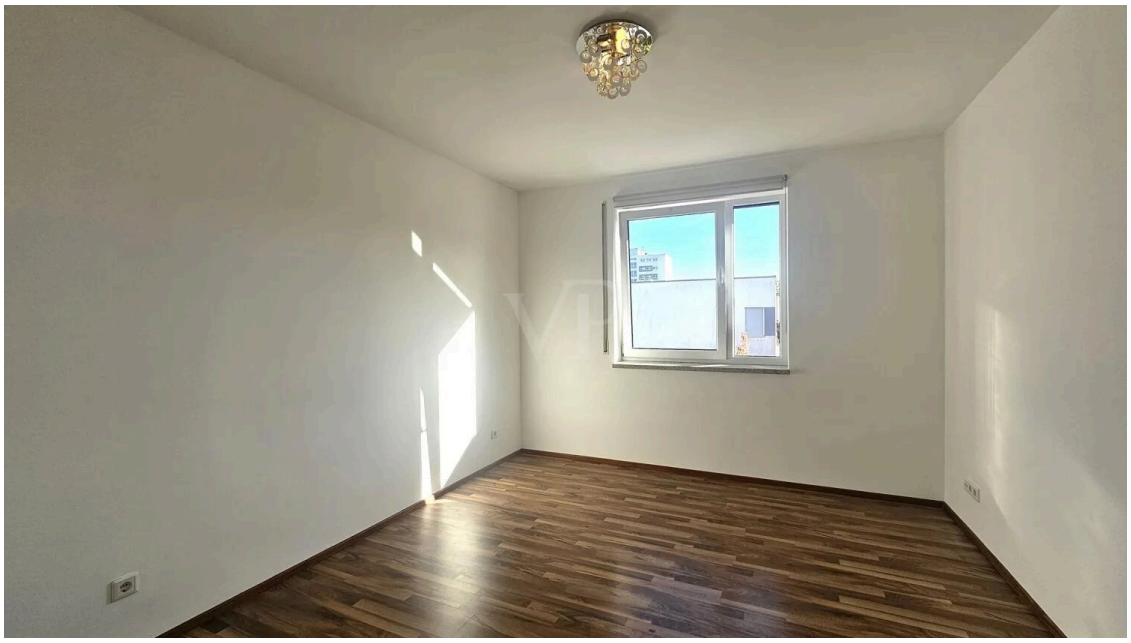
Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

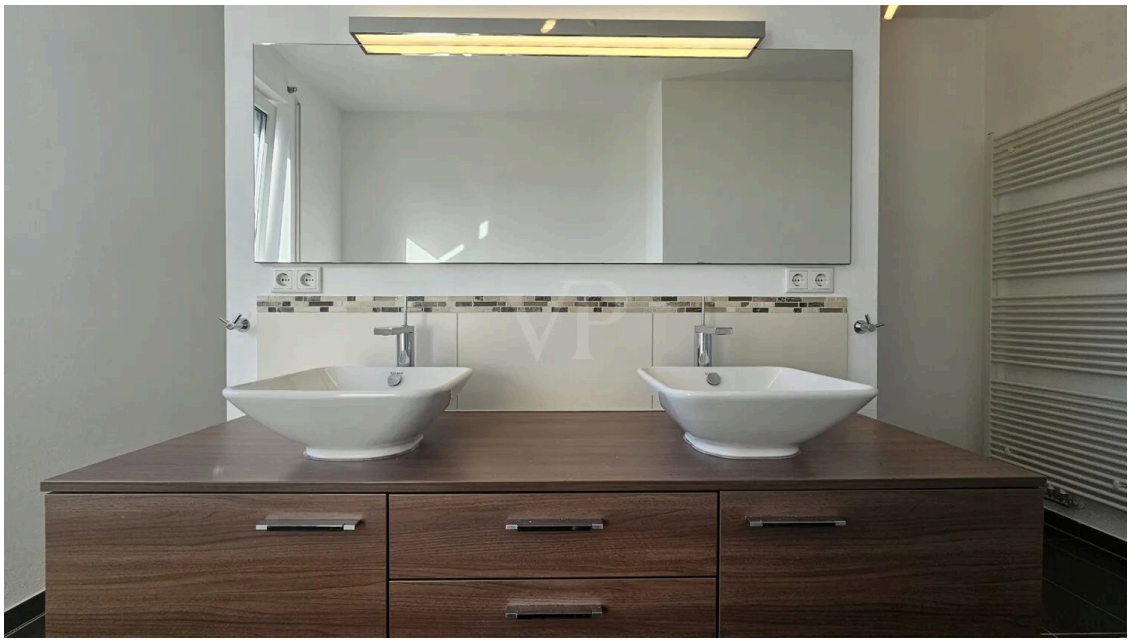
Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

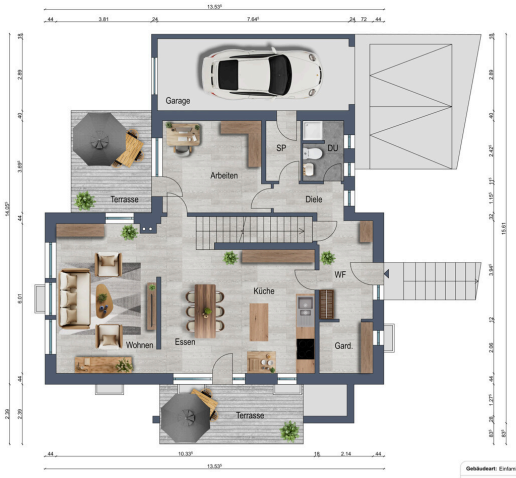
Die Immobilie

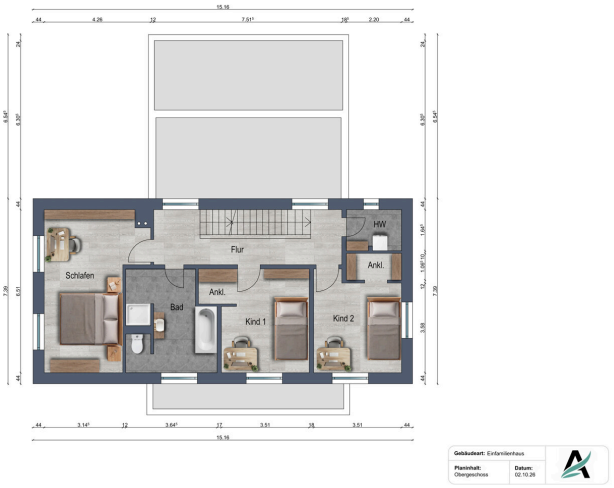


Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Grundrisse







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: 26208916 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Klarheit und Geradlinigkeit prägen das Bild dieses Einfamilienhauses im Bauhausstil, dessen Architektur und Ausstattung vom ersten Moment an eine ruhige Souveränität ausstrahlen. Das ebenerdige, eingefasste Grundstück mit ca. 570 m² schafft einen grünen Rahmen, in dem Bäume, Hecken und Gabionen für angenehme Diskretion sorgen. Die Einfahrt führt zur Garage und den Stellplätzen, während der trockene Zugang ins Haus selbst an Regentagen angenehm bleibt.

Im Inneren öffnet sich ein geräumiger Eingangsbereich mit maßgefertigtem Garderobenschrank, Sitzgelegenheit und großem Spiegel, ein Willkommensgruß, der die Großzügigkeit des Hauses bereits andeutet. Die Bodenfliesen im Erdgeschoss ziehen sich von Raum zu Raum, kühl unter den Füßen an Sommertagen, angenehm temperiert dank Fußbodenheizung in der kühleren Jahreszeit. Die Haustür mit Seitenlicht lässt morgens das erste Licht herein, während die anthrazitfarbenen, dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Rollläden auf Knopfdruck Privatsphäre und Schutz bieten.

Der offene Küchen- und Essbereich ist ein Ort der Begegnung. Die Einbauküche mit Kochinsel und Sitztheke lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Eine Glastür trennt die Küche dezent vom Eingangsbereich ab, ohne den Blick zu verschließen. Sechs bodentiefe Türen führen aus dem Erdgeschoss direkt in den Garten und auf die beiden Terrassen, eine nach Süden, eine nach Westen gerichtet. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem fließenden Ganzen, ideal für lange Abende im Freien oder ein Frühstück in der Morgensonne. Das Wohnzimmer erhält durch den drehbaren Schwedenofen ein zusätzliches Element der Behaglichkeit. Das Arbeitszimmer gewährt einen Rückzugsort für konzentrierte Stunden. Für Gäste steht im Erdgeschoss ein Duschbad bereit.

Über den großzügigen Treppenaufgang mit stimmungsvoller Stufenbeleuchtung gelangt man ins Obergeschoss. Das Schlafzimmer öffnet sich mit einem eigenen Ankleidebereich und Blick in den Garten. Zwei weitere Zimmer bieten sich für Kinder oder Gäste an. Das Tageslichtbad beeindruckt mit Doppelwaschtisch inkl. Unterschrankelement, WC, bodengleicher Dusche und Badewanne. Der große, beleuchtete Kristallspiegel bietet zusätzlichen Komfort. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Ordnung.

Im Untergeschoss finden sich neben Abstell- und Technikräumen auch eine Sauna und weitere, teils beheizte Flächen. Die Garage mit Überlänge bietet direkten Zugang zum Garten und Haus, ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert. Die Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung und die Pelletheizung arbeitet effizient im Hintergrund. Eine Zisterne mit Pumpe versorgt Garten und WC, während die reine

Anwohnerstraße für eine entspannte Atmosphäre sorgt.

Hier steht ein Haus, das mit klaren Linien, hochwertigen Materialien und einer wohldurchdachten Raumaufteilung zugleich Geborgenheit und Großzügigkeit vermittelt. Wer durch die Räume geht, spürt das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Insgesamt bietet dieses Familienhaus eine perfekte Kombination aus Geräumigkeit, Wohnkomfort und toller Lage. Die genannten Ausstattungshighlights geben nur einen kleinen Einblick in die vielen Vorzüge dieser Immobilie. Um einen umfassenden Eindruck zu erhalten, vereinbaren Sie gerne eine Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details zusammengefasst:
-Gefragte Lage - sehr gute Infrastruktur – alles überwiegend fußläufig erreichbar
-570 m² Grundstück
-170 m² Wohnfläche
-6 Zimmer
-Massivbauweise
-Bauhausstil
-Unterkellert
-Hauseingangstür mit Seitenlicht
-Geräumiger Eingangsbereich mit Garderobeneinbauschrank, Sitzplatz und großem Spiegelelement
-Gäste-WC mit Dusche im EG
-3-fach verglaste Kunststofffenster in grau und elektrischen Rollläden im EG
-Granitfensterbänke
-Fliesen im gesamten Erdgeschoss
-Glastüre zur Küche
-Offener Küchen-/Essbereich
-Einbauküche mit Kochinsel, Sitztheke
-6 Garten-/Terrassenausgänge im EG
-2 Terrassen zur Südseite und zur Westseite
-Wohnzimmer mit drehbarem Schwedenofen
-Arbeitszimmer im EG
-LED-Deckenspots
-Großzügiger Treppenaufgang zum OG mit Stufen-Beleuchtung
-Sprechanlage mit Kamera
-Schlafzimmer mit Ankleide, Laminatboden und Blick in den Garten
-Zwei Kinderzimmer mit Laminatboden
-Abstellraum/Waschküche im OG
-Tageslichtbadezimmer mit großem Doppelwaschtischelement, bodengleiche Dusche, Badewanne und WC
-Solaranlage für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
-Fußbodenheizung - Pelletheizung
-Unterkellert mit Fliesenboden, Sauna, Heizungsanlage und weitere -Abstellräume (teils beheizt)
-Ebenerdiges Grundstück, ringsum eingewachsen mit Baumbestand, Hecken und Gabionen zur Straßenseite
-8000 l Zisterne mit Pumpe für WC-Spülung und zur Gartenbewässerung
-Garage mit Überlänge und Sektionaltor, trockener Zugang ins Haus Direkter Zugang von der Garage in den den Garteneitere
-Zwei weitere Stellplätze vor dem Haus

-Reine Anwohnerstraße
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie bei einer Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208916 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Rügländer Viertel gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück selbst befindet sich in einer begehrten, verkehrsberuhigten reinen Anwohnerstraße.

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. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe.

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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

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 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, 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: 26208916 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26208916 - 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