Ansbach

Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in familienfreundlicher Lage - Ansbach!

Objektnummer: 26208917



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 204 m²

Objektnummer: 26208917 - 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: 26208917 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208917
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	228.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





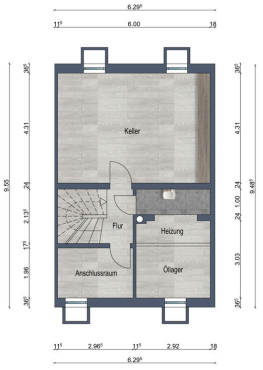
Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

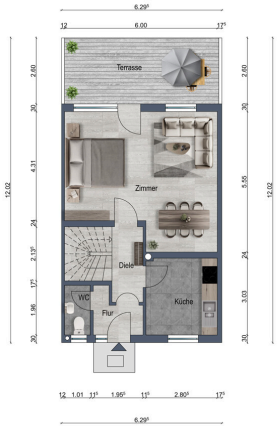
Die Immobilie

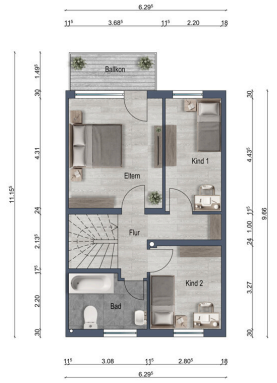


Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

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: 26208917 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Anwesen mit Garten in gesuchter Lage und sind handwerklich talentiert? Dann könnte Sie dieses Angebot ansprechen: Es erwartet Sie ein voll unterkellertes Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Garten und Garage in toller Lage gelegen in einer Spielstraße.

Das Haus ist ideal für junge Paare oder eine kleine Familie, die sich den Traum vom eigenen Häuschen mit Garten in der Stadt erfüllen möchten. Die Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich auf insgesamt drei Ebenen über drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbadezimmer und das bereits ausgebaute Dachgeschoss.

Das Anwesen wurde stetig von den Eigentümern bewohnt, dennoch sind kurzfristig umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um einem zeitgemäßen Wohnstandard gerecht zu werden. Idealerweise sind die neuen Hausbesitzer handwerklich versiert, so dass diverse Arbeiten in Eigenleistung erfolgen könnten.

Der Eingangsbereich führt Sie in den Windfang mit Platz für eine Garderobe. Hier befindet sich links gleich das Gäste-WC. Rechterhand liegt die große Küche mit ausreichend Fläche für eine Einbauküche mit Theke oder kleinem Sitzplatz. Das Wohn- und Esszimmer am Ende des Flurs ist der gemütliche Familienmittelpunkt der Immobilie. Die Terrasse und der angrenzende Garten zur Südseite werden an schönen Tagen zur Erweiterung des Wohnzimmers.

Das Obergeschoss bietet neben dem Flur zwei Kinderzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie die Aussicht ins nahegelegene Grün und in den eigenen Garten.

Das Dachgeschoss wurde als Studio ausgebaut. Der große Raum eignet sich sehr gut als Fitnessraum, aber auch als Teenagerzimmer, die ihr eigenes Reich möchten. Im Spitzboden, der mit einer Ziehleiter erreichbar ist, steht Ihnen noch Lagerfläche zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich die Buderus Heizungsanlage, die Öltanks und die Waschmaschine. Sie verfügen zudem im Hausanschlussraum über Lagerfläche sowie einen weiteren großen Raum, der vielseitig nutzbar ist, z. B. als Hobbyraum.

Im Garten können Hobbygärtner ihren grünen Daumen ausleben. Die gewachsene Hecke nach Osten und Westen bietet Sichtschutz. Der Terrasse vorgelagert wachsen Rosen und Stauden. Ein Kirsch- und ein Mirabellenbaum sorgen für süße Ernte im

Sommer. Im Gartenhaus verstauen Sie Ihre Gartengeräte.

Ihren PKW parken Sie in der Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Hundehalter könnten Ihr Haustier im Garten freilaufen lassen. Ihre Kinder werden sich freuen; denn ein toller großer Spielplatz, ein Sportplatz und ein Basketballplatz ist fußläufig in unmittelbarer Nähe.

In dieser familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage werden Sie sich rundum wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208917 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Ausstattung/Details im Überblick:
-Ca. 204 m² Grundstück
-Ca. 110 m² Wohnfläche
-Großzügige Raumaufteilung - helle Räume
-Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen
-Windfang - Gäste-WC
-Küche
-Großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang
-Terrasse teil überdacht mit Markise
-Drei Schlafzimmer, eines mit Balkon
-Tageslichtbad mit Wanne, EC und Waschbecken
-Ausgebautes Dachgeschoss/Studio mit separatem kleinen Abstellraum
Keller: Hausanschluss-/Kaltlagerraum, Heizungsraum mit Waschküche, Öltanks, großer Kellerraum
-Massive Treppe von KG bis EG – Echtholztreppe bis in das DG
-2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden baujahresentsprechend
-Buderus Ölheizung BJ 2002 Niedertemperaturkessel, Kunststofföltanks
-Garten hübsch angelegt mit Rosen, Blühsträuchern und kleiner Obstbaumbestand (Kirsche, Mirabelle)
-Gartenhaus
-Ringsum eingezäunt, mit Hecke eingewachsen
-Kleiner Vorgarten und befestigter Platz für die Mülltonnen
-Fertiggarage in unmittelbarer Nähe zum Haus
-Gefragte, ruhige Lage in reiner Anwohnerstraße
-Verkehrsberuhigte Spielstraße
-Spiel- und Sportplatz, Basketballplatz in unmittelbarer Nähe
-Kinderarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in Laufnähe
-Haus bereits geräumt und sofort verfügbar
Vor dem Neubezug sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich: Badsanierung, Fenstertausch, Balkonrenovierung, Putz Terrassenmauer, Bodenbeläge, Heizkörper, teils Elektrik. Die solide Immobilie bietet dennoch viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung planen wollen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26208917 - 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 liegt an einer verkehrsberuhigten Spielstraße im reinen Wohngebiet.

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 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 und Lebensmittelmärkte sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das nahe 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 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: 26208917 - 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: 26208917 - 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