Ansbach

Großzügiges Familienhaus in naturnaher Lage mit Garage und schönem Garten in Obereichenbach!

Objektnummer: 26208950



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 744 m²

Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208950
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

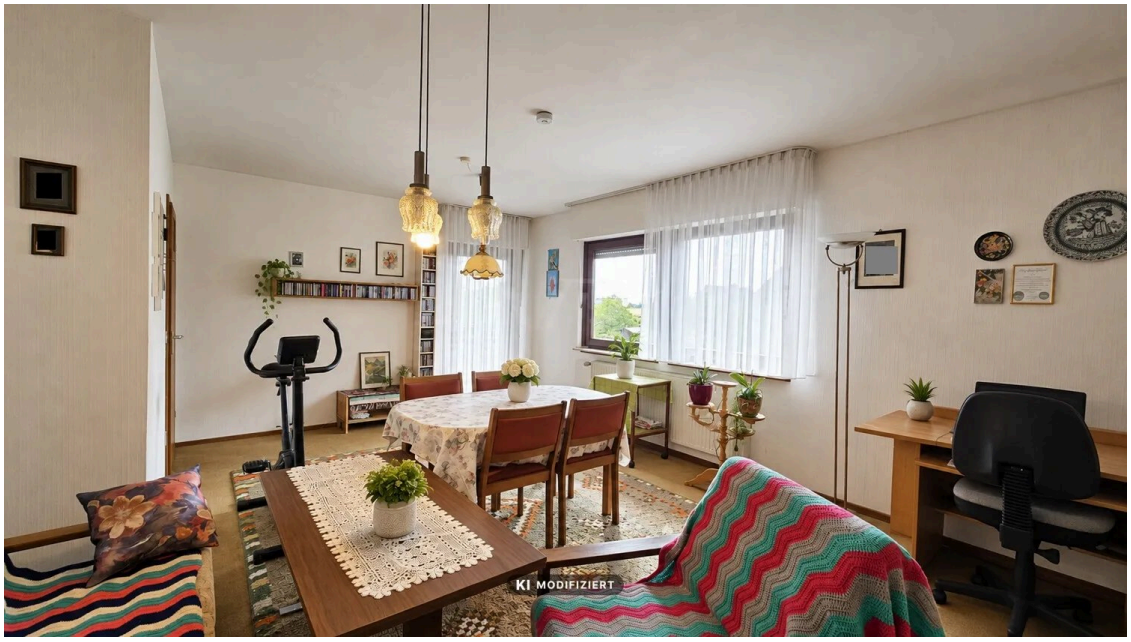
Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

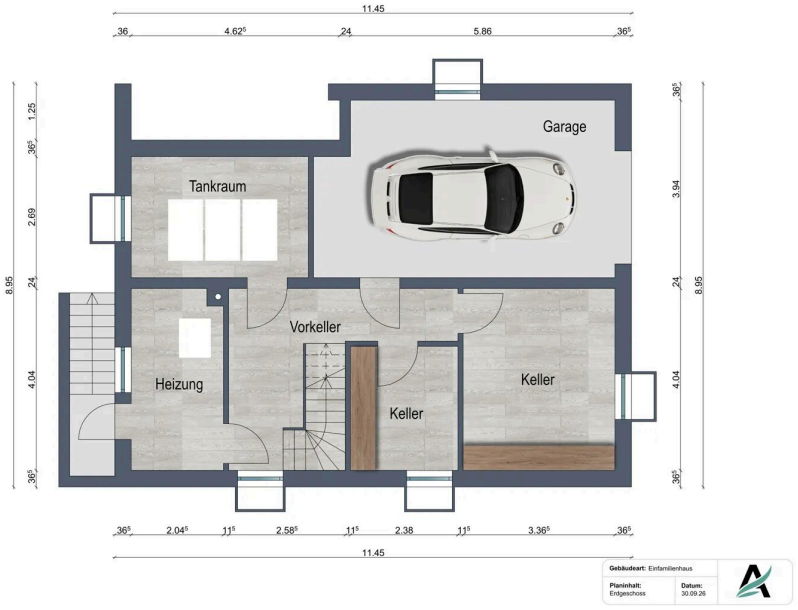
Die Immobilie





Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen. Das großzügige Einfamilienhaus mit wurde 1976 auf einem ebenerdigen, ca. 744 m² großen Grundstück errichtet und ist in einem gepflegten Gesamtzustand. Es eignet sich ideal für eine große Familie, die sich den Traum vom eigenen Haus im Grünen erfüllen möchten. Das Kellergeschoss wurde in Massivbauweise gebaut, ab dem Erdgeschoss wurde ein Hanse-Fertighaus errichtet. Der weitläufige, eingewachsene Garten mit kleinem Teich, die Garage und die ruhige Ortsteillage runden das Angebot ab.

Die Eingangstür führt Sie direkt in die Diele im Erdgeschoss. Linkerhand befindet sich die Küche mit funktioneller Einbauküche samt Elektrogeräten. Geradeaus gelangen zum Herzstück der Wohnung, dem großen Wohn-/Esszimmer mit Terrassenzugang. Weiter auf dieser Ebene ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Die formschöne Echtholztreppe führt hoch zum Obergeschoss. Der Grundriss ist annähernd identisch zum Erdgeschoss. Links des Flures das erste Zimmer. In diesem Zimmer besteht die Möglichkeit, eine weitere Küche zu installieren, Anschlüsse sind bereits vorhanden. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, das Haus auch als Zweifamilienhaus zu nutzen, z. B. im EG wohnen die Eltern, im OG die Kinder.

Geradeaus dann das zweite Schlafzimmer mit Balkonzugang. Rechterhand gelangen Sie zu einem großen Raum mit Balkonzugang, welches auch als Wohnzimmer geeignet ist. Geradeaus dann ein weiteres Schlafzimmer und rechts angrenzend gleich das Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschbecken. Ein kleiner Abstellraum ist außerdem auf dieser Ebene vorhanden. Im Dachgeschoss steht bei Bedarf weitere Lagerfläche oder Ausbaureserve zur Verfügung.

Im Keller sind die Waschküche, kleiner Werkstattraum, Heizungs- und Hausanschlussraum und die Garage untergebracht, so dass Sie trockenen Fußes vom Auto direkt in das Haus gelangen. Die Immobilie wird mittels einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 1999 beheizt. Außerdem verfügen Sie im Keller noch über viel Lagerfläche für Ihre Vorräte. Zudem ist genügend Platz für Fahrräder und vieles Weiteres, wie Gartenmöbel. Zur Lagerung von Gartengeräten steht ein Gartenhaus zur Verfügung.

Der schöne, eingewachsene Garten mit Rasenflächen, Sonnenterrasse und verschiedenem Baumbestand lädt zum Entspannen ein. Die Bepflanzung ist so ausgelegt, dass Sie vor neugierigen Blicken geschützt sind und absolute Privatsphäre genießen können. Naturliebhaber können sich hier Ihren Traum vom eigenen Garten

erfüllen.

Das Anwesen wurde von den Eigentümern über die Jahre stetig instandgehalten und befindet sich daher in einem gepflegten Zustand. Überzeugen Sie sich selbst von der naturnahen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen 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: 26208950 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:
-ca. 744 m² Grundstücksfläche
-Einfamilienhaus Baujahr 1976
-Keller in Massivbauweise mit Stahlbetondecke
-EG und OG in Hansehaus-Fertigbauweise mit 22 cm Holzbalkendecken
-Gepflegter Gesamteindruck, stets eigentümerbewohnt
-EG mit Flur/Diele
-Küche mit funktioneller Einbauküche im EG
-Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC im EG
-Großes offenes Wohn-/Esszimmer mit Terrassenzugang im EG
-Terrasse mit manuell bedienbarer Markise – blickgeschützt
-Helles Schlafzimmer im EG
-Echtholztreppe zum OG
-OG mit Flur, Abstellraum, vier Schlafzimmer - vielseitig nutzbar, zwei Zimmer mit Balkonzugang
-Ein Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen im OG
-Tageslichtbadezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken im OG
-Balkon mit manuell bedienbarer Markise
-Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar bzw. für eine große Familie
-Viel Lagerfläche im Dachboden, weiterer Ausbau denkbar
-Bodenbeläge Parkett, Fliesen, Teppich, Stein und PVC
-Innentüren und Zargen in Holzoptik dunkel, teils mit Glaseinsätzen
-Sprechanlage
-Elektrik dreiadrig
-Holzfenster 2-fach verglast mit Rollläden
-Keller mit Lagerflächen, Heizungs- und Technikräumen, Waschküche, Starkstrom
-Schön angelegter Garten mit Rasenfläche mit Baum-/Obstbaumbestand und Stauden
-Kleiner Vorgartenbereich zum Hauseingang mit Blühsträuchern
-Gartenhaus, Gartenteich mit Seerosen und Pergola, Gemüsegarten
-Grundstück komplett eingezäunt
-PKW-Garage im Untergeschoss
Durchgeführte Modernisierungen:
-Gaszentralheizung - Wolf Heizkessel Baujahr 1999
-Fassade / Giebel gestrichen
-Dachziegel versiegelt
-Sockelputz erneuert
Dies sind nur einige der Besonderheiten, die Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort entdecken werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208950 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In dem von Ansbach ca. 4 km entfernten Ansbacher Ortsteil Obereichenbach, gelegen, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus. Ansbach erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 5 Minuten. Sie haben direkten Anschluss an die B14 und den Fernverkehr. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem - auch ohne Auto - nach Ansbach und die umliegenden Ortschaften.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und 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.

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 im 4 km entfernten Ansbach. 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. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 26208950 - 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: 26208950 - 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