Ansbach

Attraktives Familienhaus mit großzügiger Raumaufteilung in gefragter Lage!

Objektnummer: 26208952



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 275 m²

Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208952
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	153.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

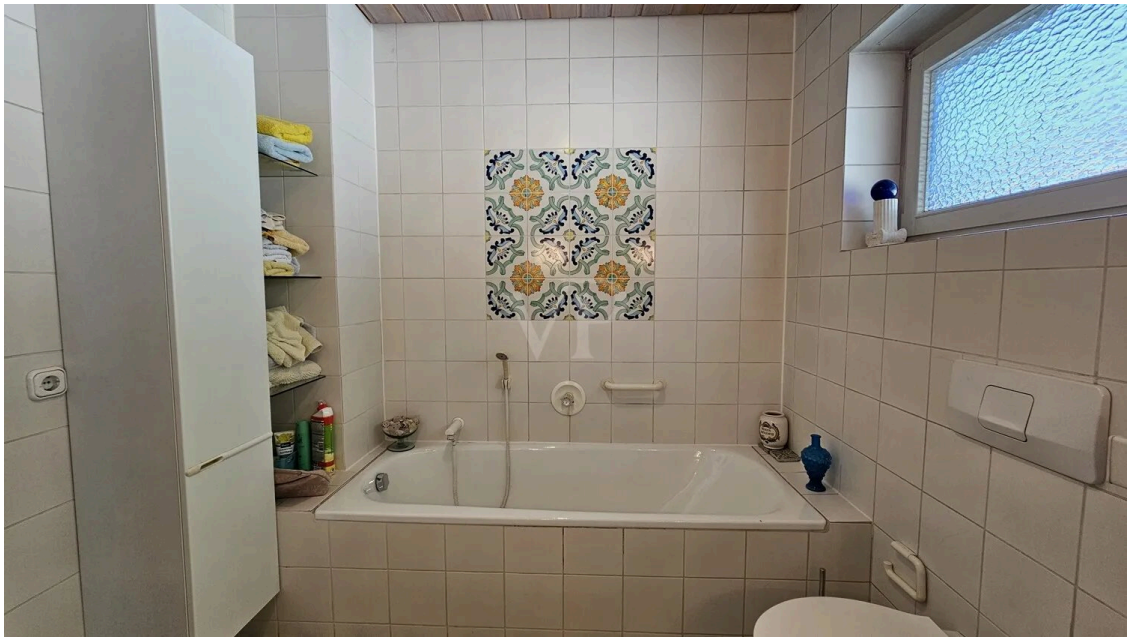




Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

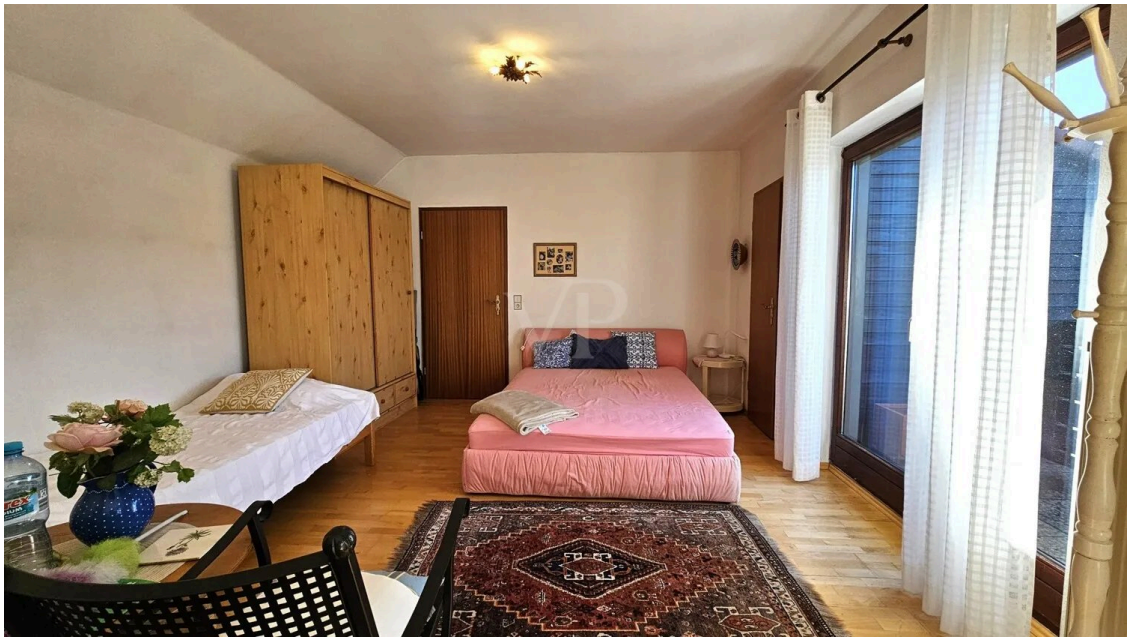




Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



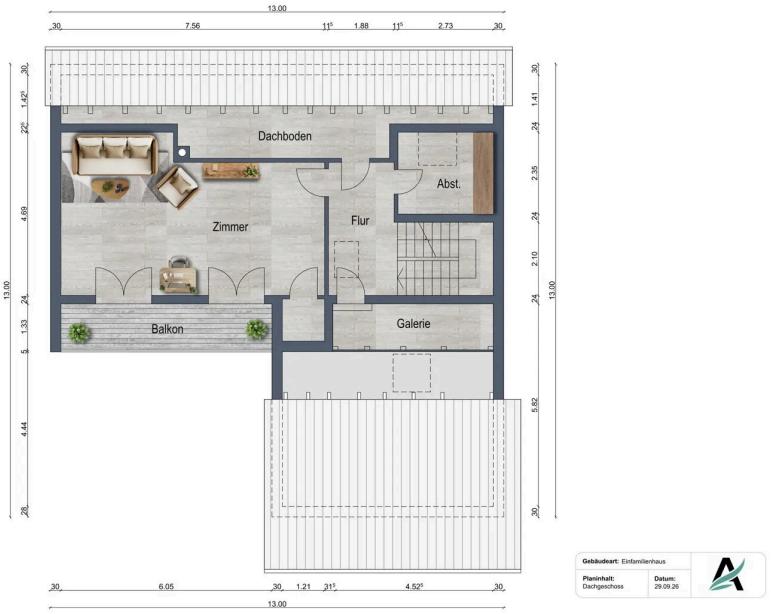
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Planinhalt: Kellergeschoss
Datum: 29.09.26



Gebäudeart: Einfamilienhaus
Planinhalt: Erdgeschoss
Datum: 29.09.26

Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208952 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 auf einem Grundstück mit ca. 275 m², einer Wohnfläche von ca. 155 m² und somit viel Platz für eine Familie.

Dieses Kettenhaus vereint die Vorteile eines großzügigen Einfamilienhauses in angenehmer Nachbarschaft mit perfekter Infrastruktur in ruhiger, gefragter Stadtrandlage. Dank der durchdachten Architektur bietet das Haus großzügige Wohnräume und eine optimale Süd-Ausrichtung, die viel Licht und Sonne in die Räume bringt und so für ein angenehmes Wohnambiente sorgt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie nach dem Windfang zur Diele und Flur, die den Weg zu den verschiedenen Wohnbereichen eröffnen. Von der Diele abgehend links befindet sich die Küche mit vorhandener funktioneller Einbauküche. Die Küche bietet auch genug Platz für einen Frühstückstisch mit Stühlen. Im Erdgeschoss befinden sich des Weiteren vom Flur abgehend drei Schlafzimmer, eines davon mit Terrassenzugang sowie das Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschtischelement.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige, ca. 34 m² große Wohnzimmer mit darüberliegender Galerie und Sichtdachstuhl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die blickgeschütze sonnige Terrasse, die mit Rosen, Blühsträuchern und Stauden stimmig eingerahmt ist - ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Über die offene Treppe mit Echtholzstufen gelangen sie zum Dachgeschoss. Diese Ebene überrascht mit einem großen, vielseitig nutzbaren Zimmer und bietet Ihnen viel Flexibilität. Der helle Raum mit zwei Balkonzugängen kann gut als Elternschlafzimmer, Teenagerzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer dienen. Dieser Bereich kann auch optimal als als Rückzugsort genutzt werden. Ein weiteres Highlight ist die Galerie mit Blick in den offenen Wohnraum. Die Galerie bitet sich als Leseecke oder zum musizieren an. Ein Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum ist ebenso auf dieser Ebene vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich ein beheitzter, vielseitig nutzbarer Hobbyraum. Außerdem im Keller der Hausanschlussraum, der Heizungsraum, der Öltankraum und die Waschküche mit weiterer Lagerfläche.

Ihren PKW parken Sie in der eigenen Garage im Garagenhof.

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: 26208952 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Die Immobilie Sie wurde in Massivbauweise erbaut und überzeugt außerdem durch gute Ausstattungsqualität. Auf den Fußböden wurden überwiegend Naturmaterialien wie Echtholzparkett und Kork verlegt. Küche Bad und Diele sind gefliest. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über einen Niedertemperaturkessel per Ölzentralheizung.
Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 275 m² Gesamt-Grundstücksfläche (inkl. Gemeinschaftswege und Garagenhofanteil)
- Ca. 155 m² Wohnfläche
- Masssivbauweise, gut durchdachter Grundriss und Raumaufteilung
- Stets eigentümerbewohnt – gepflegter Gesamteindruck
- Windfang, Gäste-WC, Diele im EG
-Haustürelement erneuert
- Großzügiges Wohnzimmer mit Sichtdachstuhl, darüberliegender Galerie und Terrassenzugang im EG
- Große Fensterfront im Wohnzimmer, bodentiefe Schiebefenstertüren mit elektr. Rollladen
- 3 Schlafzimmer im EG
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschtischlement im EG
- Flur und kleiner Abstellraum im EG
- Küche mit Einbauküche und Bosch Elektrogeräten im EG
- Hobbyraum im Untergeschoss, Waschküche, Heizungsraum
- 2004 Ölzentralheizung erneuert - Niedertemperaturkessel
- Großes Schlafzimmer im DG mit zwei Balkonzugängen zur Südseite
- Dachflächenfenster erneuert
- Duschbad mit Waschbecken und WC im DG
- Schöner Terrassenbereich – bepflanzt mit Rosen und Sträuchern
- Hübsch angelegter Vorgartenstreifen mit Stauden, Bodendeckern und Rosen
- Überdachter Mülltonnenabstellplatz
- Garage
Dies sind nur einige Besonderheiten, die Sie bei einer Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.
Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, jedoch sind mitztelfristig energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, wie z. B. Austausch der Fenster.

Objektnummer: 26208952 - 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 reinen Anwohnerstraße Ansbachs.

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: 26208952 - 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: 26208952 - 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