Ansbach

Gepflegte Doppelhaushälfte mit viel Fläche und schön angelegtem Garten!

Objektnummer: 26208954



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 395 m²

Objektnummer: 26208954 - 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: 26208954 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208954
Wohnfläche	ca. 144 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160.7 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

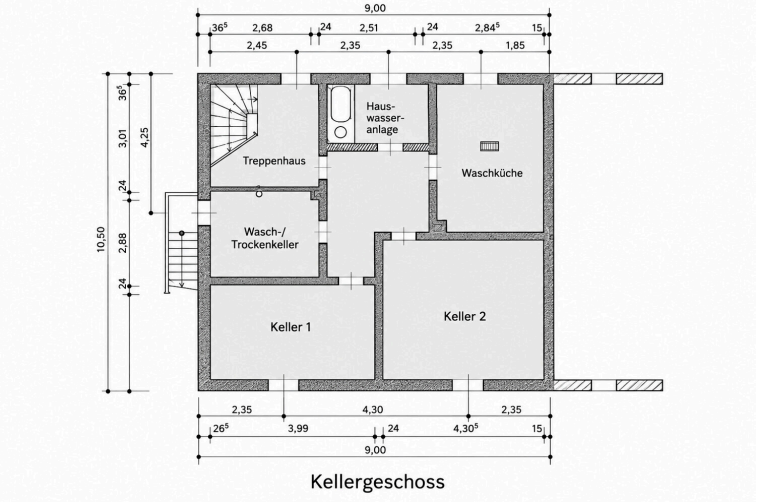
Die Immobilie





Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26208954 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Mit dem ersten Schritt durch das Gartentor empfängt einen der vertraute Eindruck eines Hauses, das über Jahrzehnte gewachsen ist und stets mit Sorgfalt und Liebe gepflegt wurde. Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962 steht auf einem Grundstück von etwa 395 Quadratmetern und strahlt jene Verlässlichkeit aus, die man spürt, wenn Substanz und Atmosphäre harmonieren. Die Fassade ist zurückhaltend, eingerahmt von einem liebevoll angelegten Garten und flankiert von einem Carport sowie einem Freiplatz, die sich dezent ins Gesamtbild einfügen.

Im Inneren schafft die zentrale Diele mit Holzdecke und geschwungenem Treppenaufgang eine warme, einladende Stimmung. Das Zusammenspiel aus Holz, hellen Wänden und klassischen Fliesen unterstreicht die Wohnlichkeit. Sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten dabei nicht einfach nur Fläche, sondern Orte, an denen das Leben in seinen unterschiedlichen Phasen Raum findet. Im Erdgeschoss öffnet sich die großzügige Wohnküche, funktional, klar strukturiert und mit einer Einbauküche ausgestattet, die zu geselligen Kochabenden einlädt. Große Fenster lassen das Tageslicht herein, während der Blick in den Garten stets präsent bleibt. Gleich nebenan: ein Schlafzimmer, das durch seine Ruhe und Geborgenheit zum Rückzugsort wird. Das zusätzliche Zimmer bietet sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer an, großzügig geschnitten und freundlich belichtet.

Im Obergeschoss setzt sich die angenehme Großzügigkeit fort. Diele und Flur sind hell gefliest, die Zimmer mit gepflegtem Parkett ausgelegt und dank der Dachschrägen charmant proportioniert. Zwei weitere Schlafzimmer schaffen Privatsphäre, während das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon den Blick ins Grüne öffnet. Das Tageslichtbad mit Dusche und das zusätzliche Badezimmer ergänzen die Ausstattung auf sinnvolle Weise. Der Dachspitz ist vorbereitet, um weitere Wohnfläche entstehen zu lassen, ein Ort für Ideen und Visionen.

Der gepflegte Garten mit Gartenhaus bildet den grünen Rahmen des Hauses, ein Platz für nachmittägliche Kaffeestunden oder das erste Glas Wein im Freien. Die Terrasse lädt dazu ein, die Jahreszeiten unter freiem Himmel zu genießen, während die solide Bauweise und der voll unterkellerte Bereich Sicherheit und Stauraum bieten.

Wer das Haus betritt, spürt sofort, dass hier Generationen miteinander gelebt und das Miteinander gepflegt wurde. Die Nähe zur Stadt verbindet das ruhige Wohnen mit einer schnellen Anbindung an das urbane Leben. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen und in vertrauter Umgebung ausklingen.

Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 144m² Wohnfläche
- Ca. 395m² Grundstücksfläche
- Sechs Zimmer
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Vollständig unterkellert
- Dachspitz zur Schaffung weiterer Wohnfläche vorbereitet
- Gemütliche Terrasse
- Ein Carport und ein Freiplatz
- Gut erhaltene Substanz
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Anbau im Erdgeschoss für weiteres Schlafzimmer und zusätzliche Fläche
- Laufend gepflegt und instandgehalten
- Gesuchte Lage mit schneller Anbindung an die Stadt

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Doppelhaushälfte in gesuchter Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208954 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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.

Der Ortsteil Schalkhausen liegt im Westen der Stadt Ansbach. Der Stadtteil Schalkhausen selbst hat eine eigene Grundschule und einen Kindergarten. Im Zentrum des Orts befindet sich die Kirche St. Nikolaus. Ein Radweg führt ohne Steigung bis in die Innenstadt.

Im unmittelbar angrenzendem Stadtgebiet finden Sie die Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe weiterer Kindergärten und Bäcker, Metzger und Lebensmittelmärkte. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. 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: 26208954 - 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: 26208954 - 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