

Ansbach

# Hier lässt es sich Leben! Viel Platz, ein großes Grundstück und jede Menge Highlights

**CODICE OGGETTO: 24208623**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.255 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208623
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

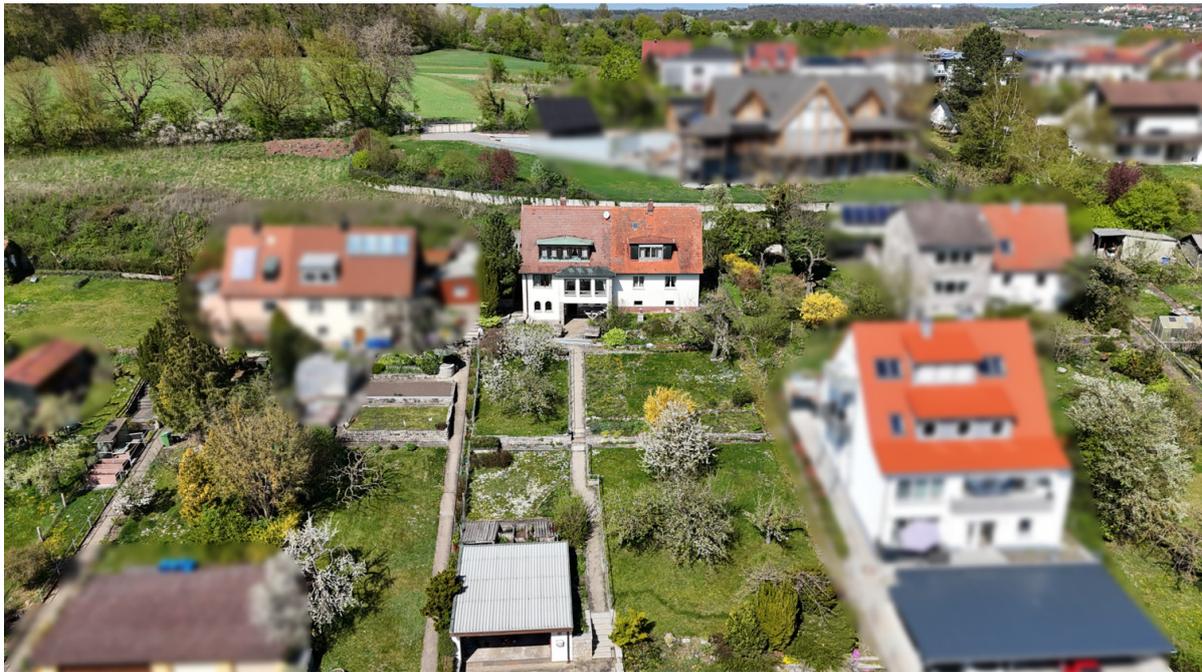
CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	127.10 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

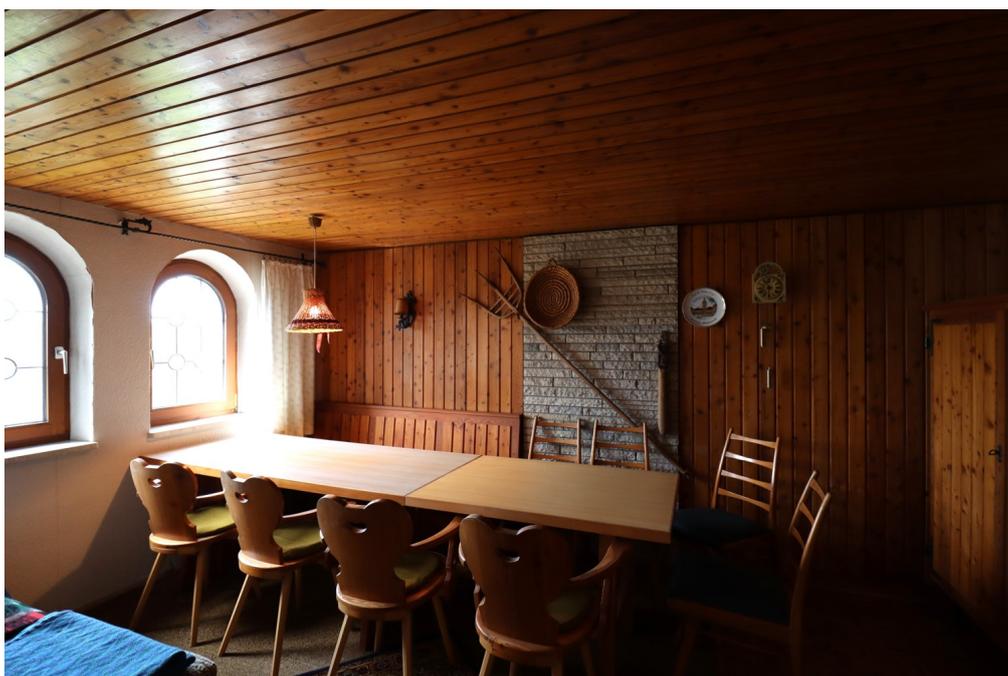
CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



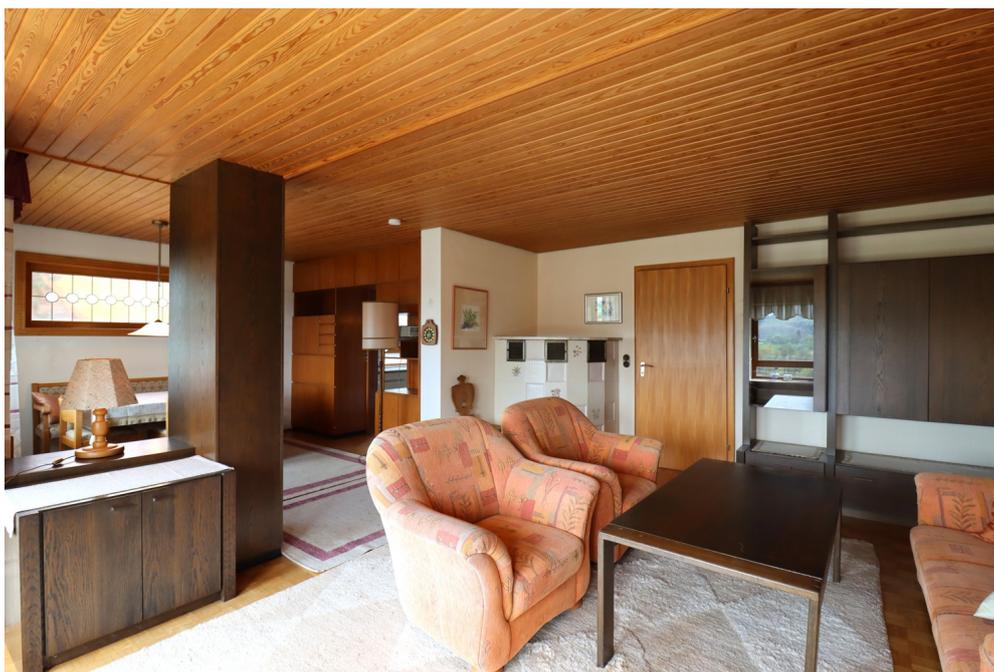
CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



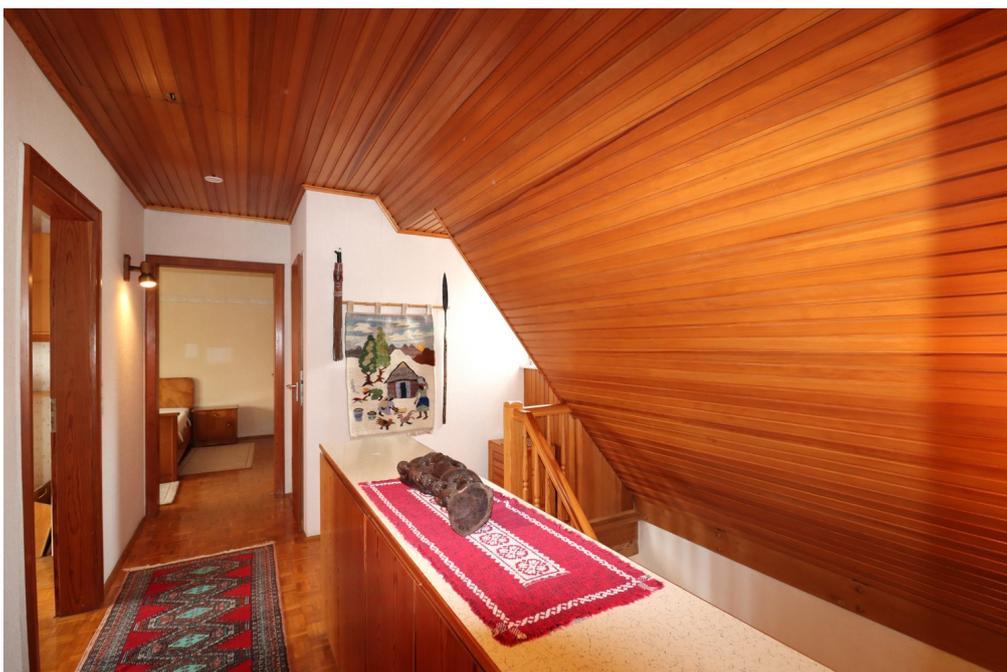
CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## La proprietà

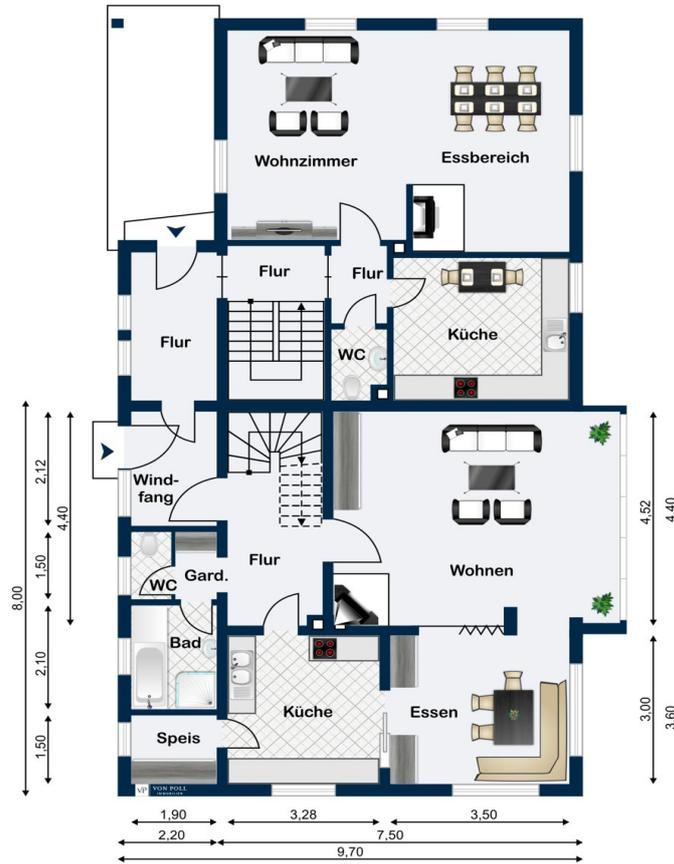


CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

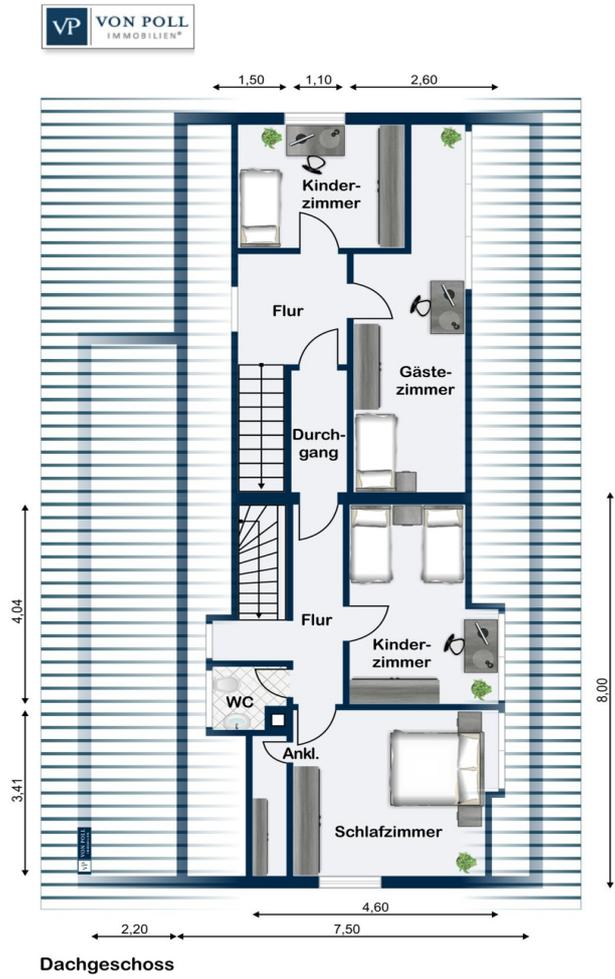
# Planimetrie



Untergeschoss



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine beeindruckende Kombination aus zwei miteinander verbundenen Doppelhaushälften, die als ein geräumiges Familienhaus genutzt werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.255 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Objekt als wahres Raumwunder, ideal für Familien, die viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Die Doppelhaushälften erstrecken sich über zwei Flurstücke und bieten in jeder Etage einen Durchgang zwischen den Häusern, was für ein außergewöhnlich offenes Raumkonzept sorgt. Die clevere Aufteilung bietet Rückzugsorte und gemeinschaftliche Bereiche gleichermaßen, wodurch das Haus ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, heller Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterfronten einen malerischen Ausblick in den weitläufigen Garten bietet. Dieser Bereich lädt zu geselligen Abenden und Familienzusammenkünften ein. Direkt daneben befindet sich ein weiteres Wohnzimmer mit einem charmanten Kachelofen. Die geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer bietet viel Platz zum Kochen und Verstauen. Für zusätzlichen Komfort verfügt das Erdgeschoss über ein Arbeitszimmer, das sich auch hervorragend als Gästezimmer nutzen lässt. Im Dachgeschoss befinden sich vier helle Schlafzimmer, die viel Raum für eine große Familie bieten. Jedes Zimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich individuell gestalten. Das Untergeschoss des Hauses hält einen Partyraum bereit, der sich perfekt für Feiern und Veranstaltungen eignet. Zudem befindet sich hier eine kleine Werkstatt direkt im Heizraum. Der weitläufige Garten mit Obstbäumen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, zum Spielen für Kinder oder zur Gestaltung eines traumhaften Außenbereichs. Die großzügige Rasenfläche lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Platz für gärtnerische Ambitionen. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Dieses einzigartige Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, zwei Doppelhaushälften in einem Haus zu nutzen. Die flexible Raumaufteilung, der weitläufige Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, die viel Platz und ein außergewöhnliches Wohnkonzept suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1255 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zwei Doppelhaushälften - in jeder Etage miteinander verbunden
- Zwei Flurstücke
- Partyraum im Untergeschoss
- Kleine Werkstatt im Heizraum
- Heller Wohnbereich im Erdgeschoss mit einem malerischen Ausblick
- Arbeitszimmer oder Gästezimmer auf dieser Etage
- Küche mit Speisekammer
- Zweites Wohnzimmer mit Kachelofen
- Vier Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Weitläufiger Garten mit Obstbäumen
- Eine Doppelgarage

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Tutto sulla posizione

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen: Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken. Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt. Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei. Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt. Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen. Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt. Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen

Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien,  
Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

**CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODICE OGGETTO: 24208623 - 91522 Ansbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)