

Ansbach / Käferbach

Ländliches Idyll mit viel Raum zur Entfaltung - Wohnhaus mit drei Nebengebäuden

CODICE OGGETTO: 25208699



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 555.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 311 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.984 m²

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

- 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: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

A colpo d'occhio

CODICE	25208699	Prezzo d'acquisto	555.000 EUR
OGGETTO		Casa	Casa plurifamiliare
Superficie netta	ca. 311 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	10	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	7	Superficie lorda	ca. 1.000 m ²
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1984		
Garage/Posto auto	6 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	111.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Alternativo	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



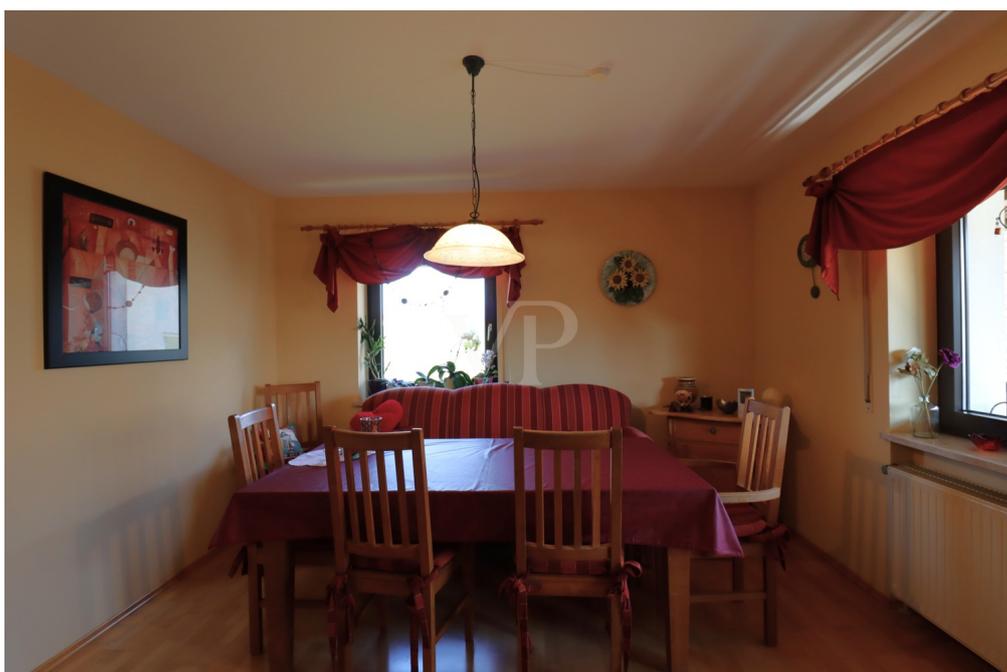
CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



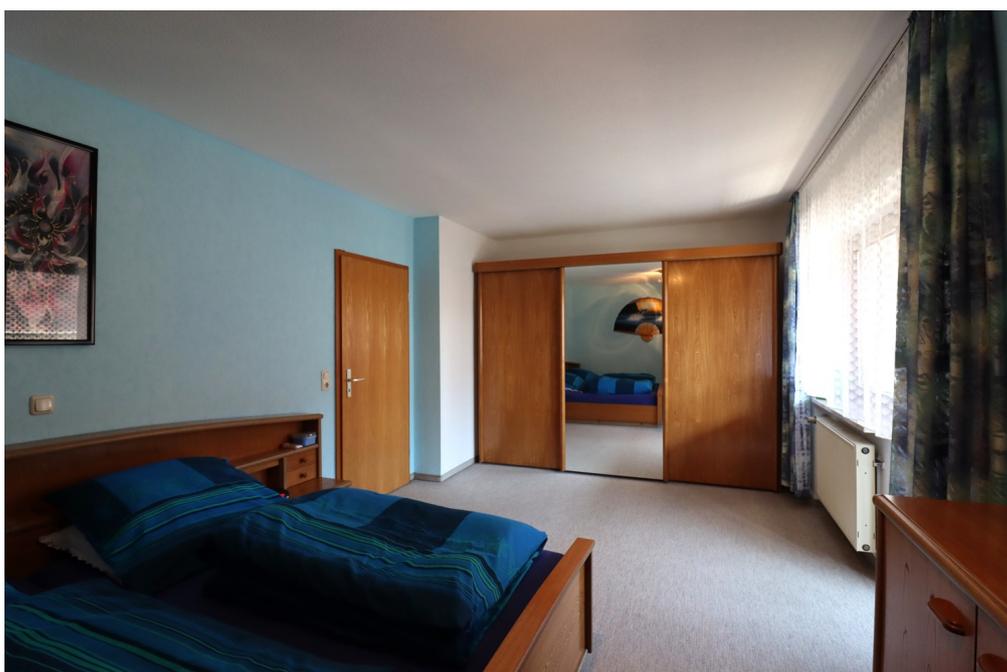
CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La proprietà



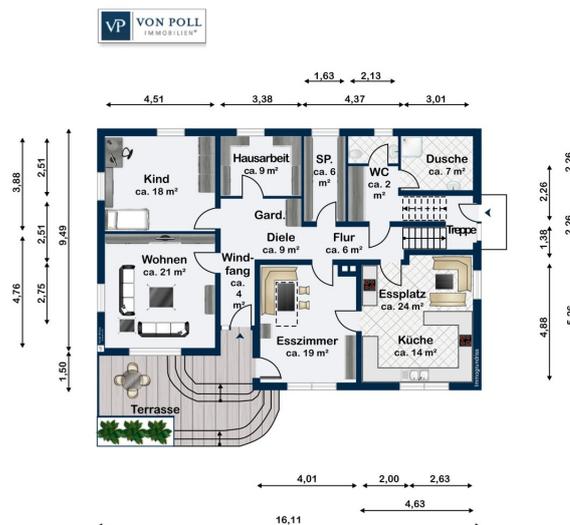
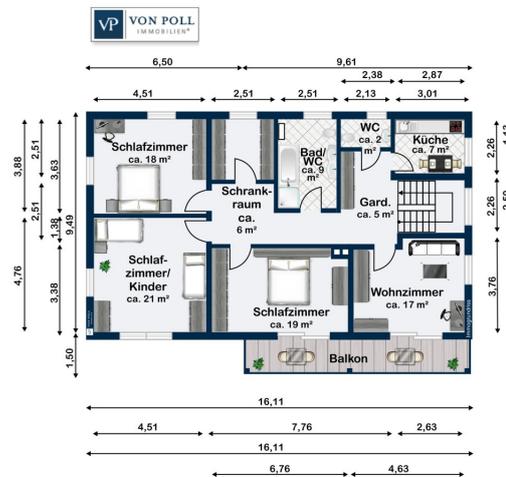
CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

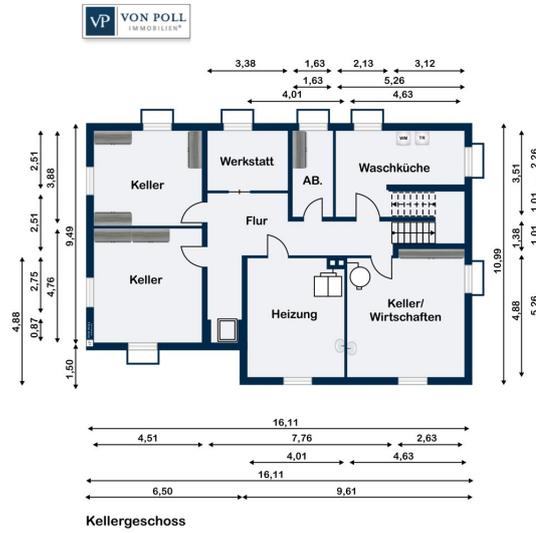
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Planimetrie





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: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Una prima impressione

Dieses großzügige und gepflegte Bauernanwesen vereint ländliche Ruhe mit einem außergewöhnlich großen Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 3.984 m² Grundstücksfläche können Sie Ihren Traum vom idyllischen Wohnen verwirklichen. Das Angebot besteht aus dem 1984 neu errichteten Wohnhaus, der großzügigen Scheune mit ehemaliger Stallung, der Garage mit Werkstatt und der Maschinenhalle. Die Lage in einer ruhigen und grünen Umgebung verspricht naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre – fernab vom hektischen Stadtleben und dennoch gut angebunden an die umliegende Infrastruktur. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus Entspannung, Lebensqualität und Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 311 m² eröffnet Ihnen verschiedene Wohnkonzepte, die unkompliziert umsetzbar sind – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden. Das vollunterkellerte Haus verfügt über insgesamt zehn gut geschnittene Zimmer, die Ihnen viel Raum zur individuellen Entfaltung bieten. Ob großzügige Wohnbereiche, separate Rückzugsorte, Terrasse und Balkon oder kombinierte Wohn- und Arbeitsräume – hier ist fast alles realisierbar. Besonders praktisch: Das Wohnhaus lässt sich bei Bedarf in bis zu drei separaten Wohneinheiten aufteilen. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für das private Wohnen, sondern auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung. Beheizt wird das Anwesen mittels einer zentralen Hackschnitzelheizung. Die unkomplizierte Lagerung des eigenen Heizmaterials ist in einem der Nebengebäude jederzeit möglich. Zur Reduzierung der Heizkosten wurde zudem 2008 ein Vollwärmeschutz am Haus angebracht. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der weitläufige, gepflasterte Hof, der das Wohngebäude mit den gut erhaltenen Nebengebäuden verbindet. Diese bieten Ihnen auf rund 1.000 m² Nutzfläche nahezu unbegrenzte Möglichkeiten – sei es als Werkstatt, Lagerfläche, Atelier, Hobbyraum oder sogar für gewerbliche Nutzung. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine großzügige 6-fach Garage, die ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge, Anhänger oder Maschinen bereithält. Abgerundet wird das Angebot durch das riesige Grundstück mit viel Grünfläche. Der Garten kann weiterhin als pflegeleichte Rasenfläche aber auch als Gemüsegarten für Hobbygärtner genutzt werden. Entspannen Sie in Ihrem eigenen Naturidyll hinter der Scheune direkt am Bachlauf! Ein hauseigener Brunnen zur Bewässerung steht ebenfalls zur Verfügung. Das Anwesen befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand. Ein Einzug ist nach Absprache ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Mittelfristig stehen jedoch weitere Modernisierungen an, wie z.B. Fensteraustausch. Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie mit traumhaftem Grundstück vorstellen zu dürfen. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen

Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
- Ca. 3.984 m² Grundstücksfläche
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Gepflegter Gesamtzustand
- Bauernhaus Baujahr 1984 – Neubau nach Abriss
- Ca. 311 m² Wohnfläche
- Drei verbundene Wohneinheiten in EG, OG und DG
- Nachträglicher Dachgeschossausbau zu einer 2-Zimmer-Wohnung
- Lagerfläche im ebenfalls neu errichteten Keller (1984)
- Überdachter Balkon und Terrasse
- Zentrale Hackschnitzelheizung
- Gepflasterter Hof
- Scheune mit ehemaliger Stallung
- 6-fach Garage mit Werkstatt und weiterer Lagermöglichkeit am Dachboden
- Maschinenhalle
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Kanalanschluss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in idyllischer Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Tutto sulla posizione

Käferbach ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Ansbach. Von idyllischen Landschaft umgeben, liegt das Anwesen in absolut ruhiger Natur. Mit Anbindung an die Stadt Ansbach sind alle Einrichtungen der Stadt, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, schnell zu erreichen. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

CODICE OGGETTO: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Partner di contatto

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com