

Ansbach – Ansbach

# Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick über die Dächer Ansbachs

Objektnummer: 24208607



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 577 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208607
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	108.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



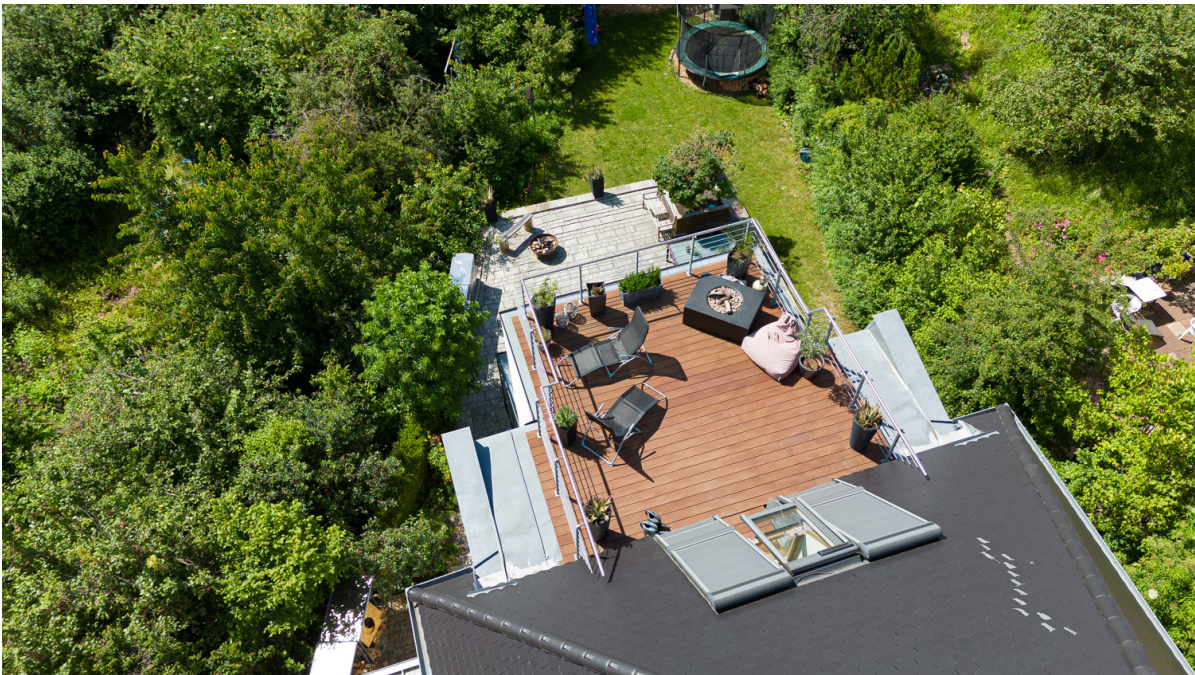
Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



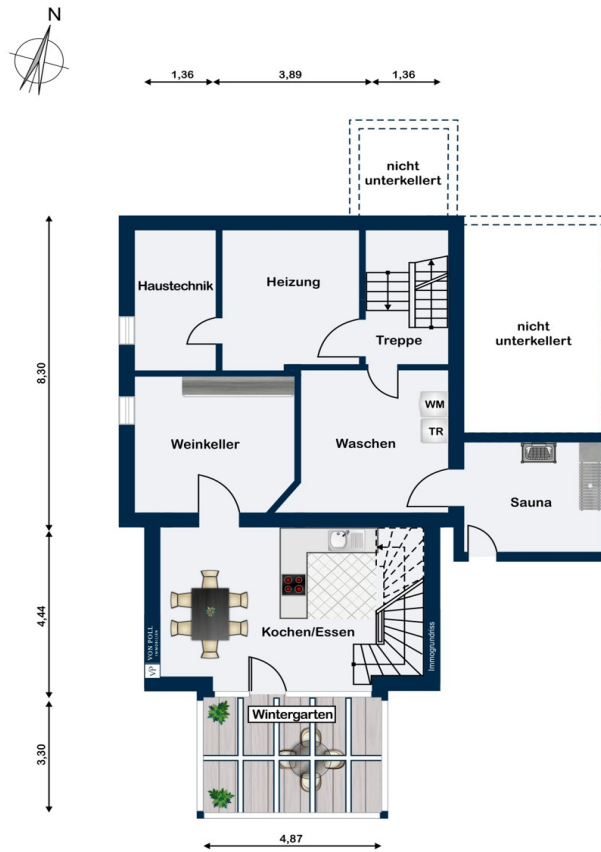
Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

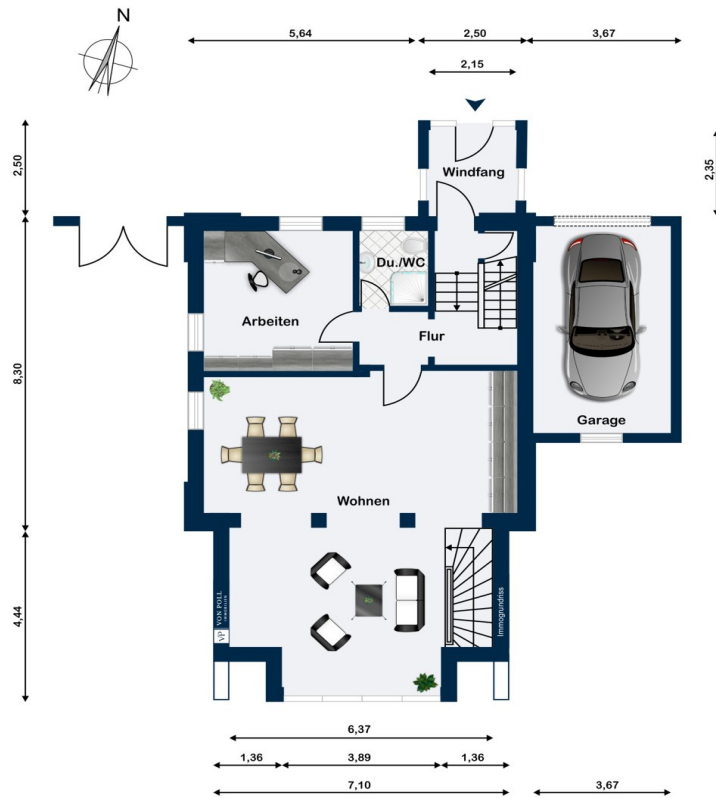
## Die Immobilie



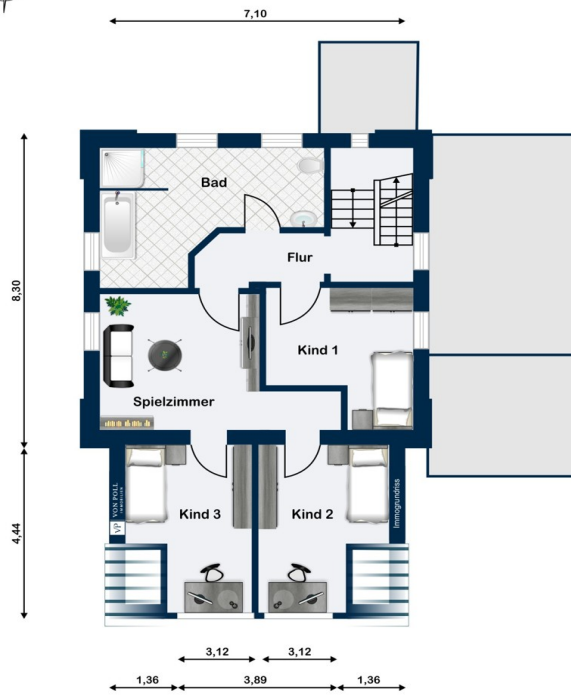
Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

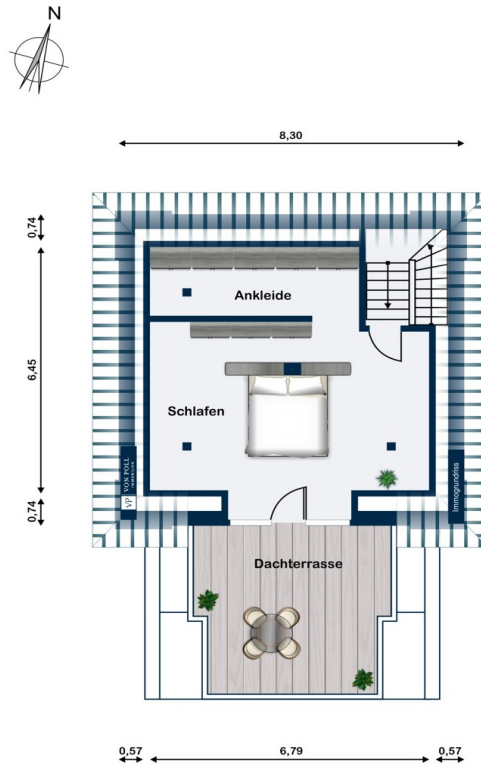
## Grundrisse











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: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet auf ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein luxuriöses und komfortables Zuhause für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem einzigartigen Juwel. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Das große, offen gestaltete Wohnzimmer mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein und sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre. Durch die verglaste Front nach Süden genießen Sie den Ausblick in den grünen Garten. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie ebenfalls über eine Treppe mit Holzbelag in die Küche. Das Gästezimmer oder Büro bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und bildet zusammen mit dem angrenzenden Gäste-WC mit Dusche einen perfekten Rückzugsort für Sie oder Ihre Gäste. Im Untergeschoss befindet sich ein exklusiver Weinkeller, der ideale Bedingungen für die Lagerung Ihrer Weinsammlung bietet. Eine Sauna sorgt für entspannte Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden. Die großzügige Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem Wintergarten. Ein ideales Umfeld für kulinarische Genüsse und gesellige Stunden. Genießen Sie an schönen Herbst- und Frühlingstagen die ersten Sonnenstrahlen im Wintergarten oder öffnen Sie an Sommertagen die großen Schiebetüren zur Terrasse und erweitern damit die Küche. Über die formschöne Echtholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Kinderzimmer, die viel Platz zum Spielen und Lernen bieten. Ein zusätzliches Spielzimmer sorgt für noch mehr Freiraum und Spaß für die kleinsten der Familie. Das luxuriöse Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank, einer großen Rainshowerdusche sowie einem WC ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Dachgeschoss beherbergt das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zur exklusiven Dachterrasse. Der Raum besticht mit seiner individuellen Aufteilung und kombiniert gekonnt Ankleide und Schlafen in Einem. Die großzügige Dachterrasse ist das Highlight der Immobilie. Am Blick über die Stadt kann man sich nicht satt sehen! Hier entspannen Sie am Abend und lassen den stressigen Alltag hinter sich. Der gepflegte und eingewachsene Garten sowie die großzügige Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Verkehrsrouten bieten Ihnen eine hervorragende Mobilität. Dieses gehobene Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein luxuriöses und komfortables Zuhause mit viel Platz und zahlreichen

Annehmlichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Wohnort für anspruchsvolle Familien. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu können.

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 577 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Helle Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und dem Wintergarten
- Hochwertige Einbauküche
- Weinkeller im Untergeschoss
- Sauna
- Gästezimmer oder Büro im Erdgeschoss
- Gäste WC mit Dusche
- Großes Wohnzimmer mit Kamin
- Drei Kinderzimmer und gemeinsames Spielzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, große Dusche und WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Ankleide
- Dachterrasse mit Blick über Ansbach

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.

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Alles zum Standort

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 bietet eine zentrale Lage in der Region 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.

Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 108.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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.



Objektnummer: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)