

Ansbach

# Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten und Garage in Ansbach-Eyb

Property ID: 24208587



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 519 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	24208587
Living Space	ca. 179 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	158.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.05.2034	Year of construction according to energy certificate	1955
Power Source	Oil		



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

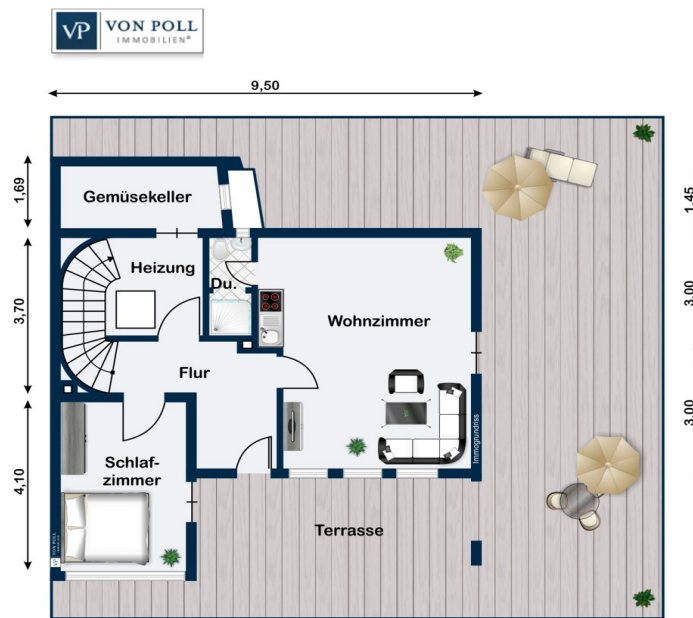
## The property



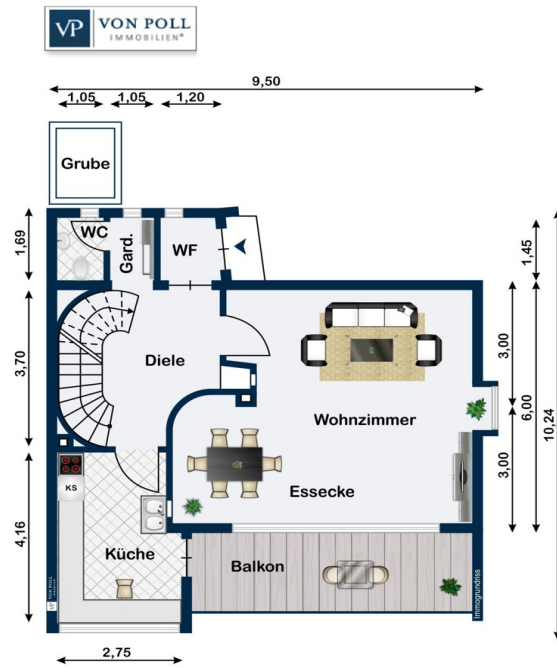


Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

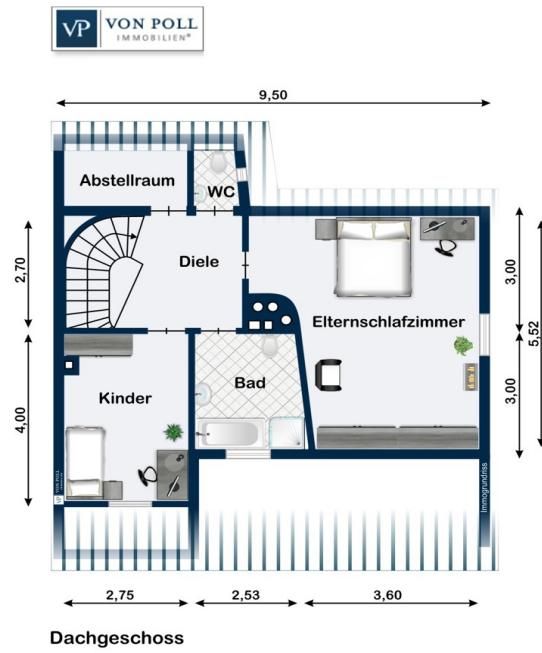
## Floor plans



Untergeschoss



Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## A first impression

Sie lieben die Natur und möchten nicht auf den Komfort der Stadt verzichten. Dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie! Die geräumige Doppelhaushälfte mit Garage, Baujahr 1955, wurde in Massivbauweise auf einem Grundstück mit ca. 519 m<sup>2</sup> errichtet. Das Wohngebäude befindet sich in einem soliden, teilmodernisierten Zustand und liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im beliebten Ortsteil Ansbach-Eyb in leichter Hanglage. Auf vier Ebenen verteilt bietet das Wohnhaus mit ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zur Entfaltung und Verwirklichung Ihrer Wohnträume und ist ideal für Familien. Durch den Windfang betreten Sie das Haus. Die mit Marmor belegte Diele wirkt einladend und vermittelt bereits beim Eintreten einen angenehmen Eindruck. Die großzügige Diele bietet neben dem Gäste-WC genügend Platz für Ihre Garderobe. Im Erdgeschoss befindet sich rechter Hand die große Küche mit Balkonzugang. Links neben der Treppe befindet sich ein Gäste-WC. Das geräumige helle Wohnzimmer ist geschickt gestaltet mit großen Fensterfronten und Balkonzugang sowie einem großen Essplatz mit Durchreiche zur Küche und natürlich mit toller Aussicht in den Garten. Der vorhandene Kachelofen ist nicht mehr in Betrieb seit der Umstellung auf Ölzentralheizung, ist aber dennoch ein dekorativer Blickfang. Die freitragende Natursteintreppe führt zum Dachgeschoss. Im komplett ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss. Außerdem auf dieser Ebene das Elternschlafzimmer nach Osten mit Balkon und Einbauschränk sowie ein Kinderschlafzimmer. Ein weiteres Zimmer befindet sich im ausgebauten Spitzboden, welches sich gut als Teenagerzimmer oder Arbeitszimmer eignet. Die Massivtreppe führt ins Untergeschoss. Hier befinden sich die Heizungsanlage, der Gemüse Keller und die Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer mit kleiner Pantryküche und Duschbad. Die Einliegerwohnung ist auch über den Terrasseneingang von außen zugänglich. Von der Sonnenterrasse mit Markise genießen Sie einen herrlichen Blick in den eingewachsenen begrüneten Garten. Die Garage mit dem elektrischen Rolltor erreichen Sie über die großzügig angelegte gepflasterte Einfahrt. Von hier aus fällt der Blick auf den übersichtlich angelegten Garten. Ein gepflasterter Weg mit breiten Treppenstufen führt Sie durch den Garten zur Terrasse bzw. zum Hauseingang. Gartenfreunde werden vom Garten begeistert sein; denn er ist nicht nur wunderschön anzusehen, sondern auch vollständig angelegt. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher und Obstbäume. Akzente im Sommer setzen Rosen und verschiedene Kleingehölze mit unterschiedlichen Blattformen. Immergrüne Sträucher und Hecken unterschiedlicher Arten erfreuen ganzjährig mit frischem Grün, wie z. B. Lebensbaum, Mahonie und Kirschlorbeer. Niedrig wachsende Stauden schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab. Das



Grundstück ist ringsum eingezäunt. Ihren PKW parken Sie direkt in der Garage am Haus. Die stetig eigentümergebewohnte Immobilie befindet sich durchaus in einem gepflegten Zustand und bietet weiteres Potential. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## Details of amenities

Hier die Details zusammengefasst:

- Ruhige Lage in verkehrsberuhigter Anwohnerstraße
  - ca. 519 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Massivbauweise
  - Großzügige Raumaufteilung - helle Räume
  - 2 Wohnzimmer
  - 4 Schlafzimmer
  - 2 Bäder
  - 2 Gäste-WC
  - Kunststofffenster 2-fach isolierverglast, Außenrollläden
  - 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Holzfenster
  - Gäste-WC im EG
  - Separates WC im DG
  - Küche mit Durchreiche zum Ess-/Wohnbereich und Balkonzugang
  - Schlafzimmer mit Balkon
  - Teils Echtholzdecken vorhanden
  - Bodenbeläge: Parkett, Marmor, Teppich, Fliesen, PVC, Kork
  - Dachgeschoss ausgebaut mit Spitzboden
  - Tageslichtbadezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch
  - Küche mit Balkonzugang
  - Einliegerwohnung mit Duschbad im Souterrain
  - Überdachter Balkon
  - Teilüberdachte Terrasse mit Blick in den Garten
  - Ölzentralheizung
  - Garage mit elektrischem Torantrieb
  - Grundstück zu drei Seiten eingezäunt, Garten eingewachsen
  - Garagenzufahrt gepflastert mit Hoftor
  - TV-Empfang über SAT
- Bereits durchgeführte Maßnahmen:
- 1971 Umstellung von Heißluftheizung auf Ölzentralheizung, Einbau Rohre und Heizkörper
  - 1987/1988 Dach neu eingedeckt und isoliert
  - 1993 Ölzentralheizung mit Erdtank Baujahr 1971
  - 2012 Einbau Kunststofffenster 2-fach verglast
  - 2012 Haustürelement mit Sicherheitsschloss

-2012 Dachflächenfenster Kinderzimmer erneuert

Zukünftige, einzuplanende Modernisierungen:

-Erneuerung Heizungsanlage, Elektrik

-Austausch Holzfenster Einliegerwohnung und restliche Dachflächenfenster

-Sanitär/Bad/WC

Die solide Immobilie bietet viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung selbst planen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## All about the location

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. 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. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland. 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.

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

Property ID: 24208587 - 91522 Ansbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)