

Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

# Besonderes Anwesen für gehobene Ansprüche mit viel Raum für die Familie

????????? ??????????: 23208510



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ????: 1.225 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ??? ??????

???????? ??????????	23208510
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????
??????????	6.5
???????????????? ???	3.5
????????????	
????????????	3
????? ?????????????	1984
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 4 x ?????????

????? ???????	795.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	125.30 kWh/m²a
??????????????	21.08.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	?????		

??????? ????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????





???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????





???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

?? ?????????



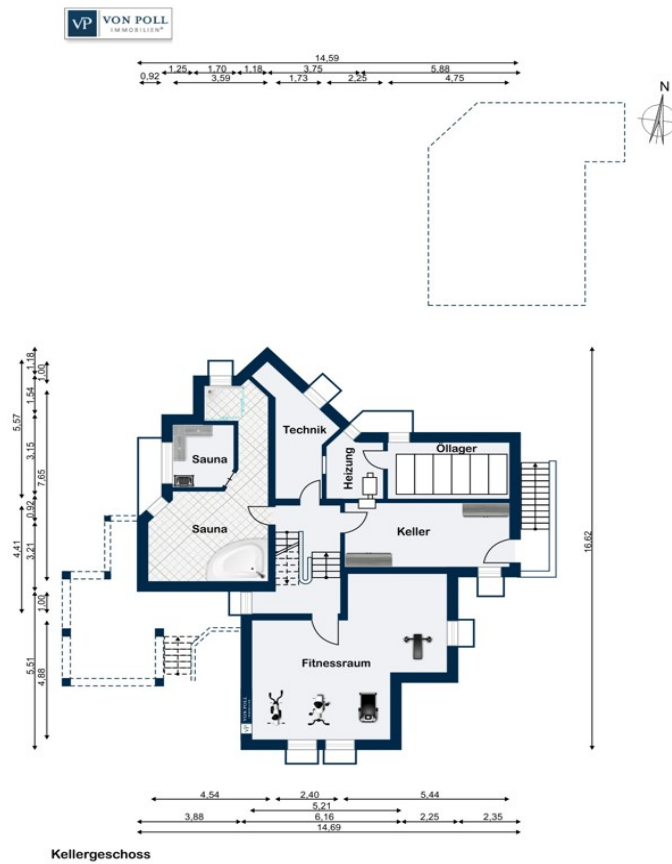
???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

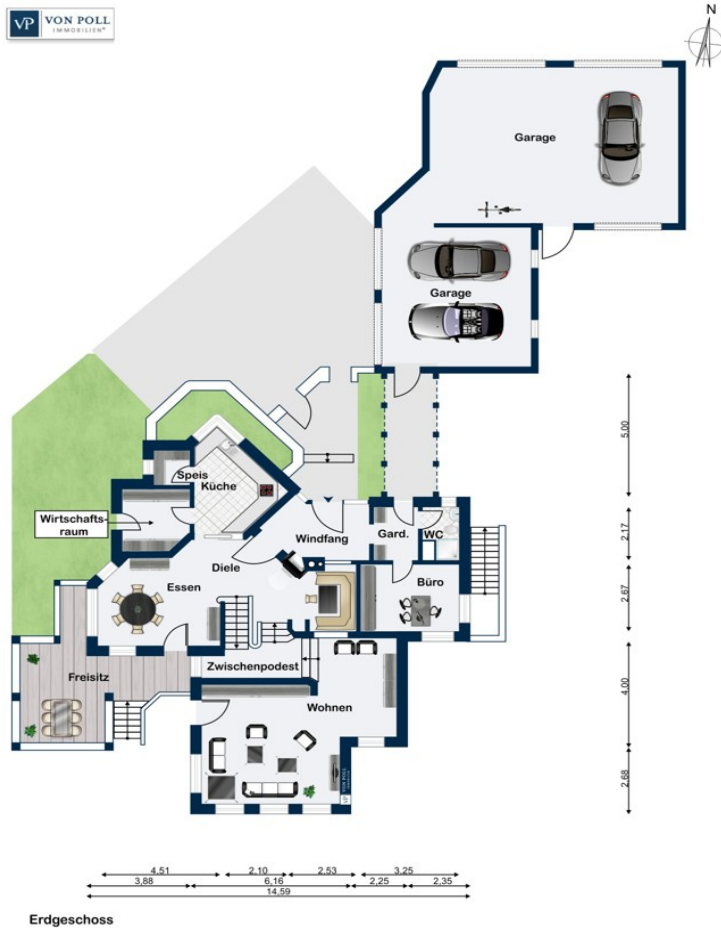
?? ?????????

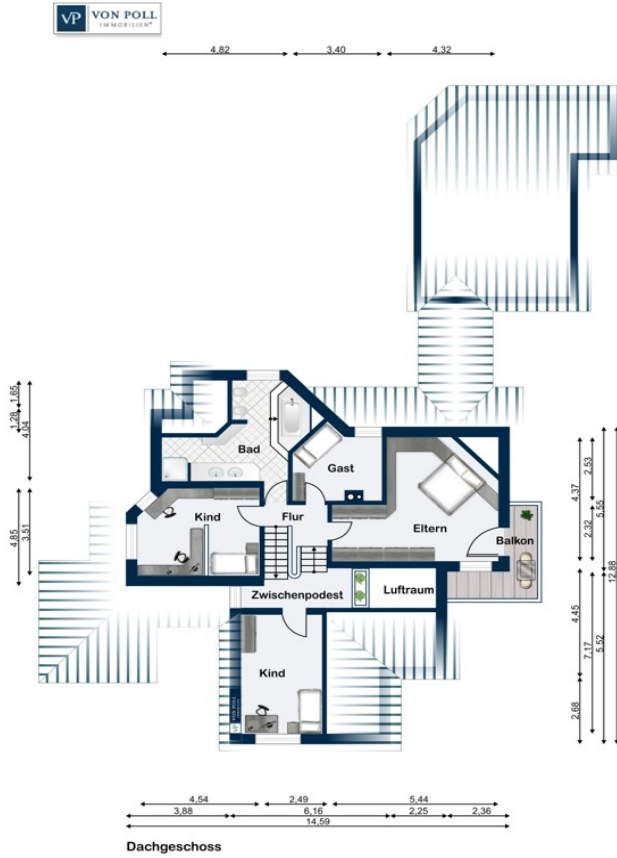


??????? ????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

## ??? ?????? ???????????

Dieses herrschaftliche Einfamilienhaus im Landhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1225 m<sup>2</sup> wird Sie begeistern. Das Haus verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 3,5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Das 1984 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Im gesamten Haus sind 2-fach Isolierglas-Holzspaltenfenster vorwiegend mit Rollläden verbaut. Nahezu alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem sorgt ein wunderschöner Kachelofen im Erdgeschoss mit maßgefertigter Eckbank zusätzlich für behagliche Wärme. Das imposante Anwesen besticht durch eine hochwertige Gesamtausstattung und einer Grundrissgestaltung in Split-Level-Bauweise. Der offene Grundriss lässt viel Platz für Individualität und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein großzügiger Windfang mit Echtholzhaustüre und Glaselementen lädt Sie ein, dieses gepflegte Haus zu betreten. Angrenzend befindet sich die Garderobe mit wettergeschütztem Durchgang zu den beheizbaren Doppelgaragen sowie ein Büro und ein Gäste-WC. Über die geräumige Diele gelangen Sie in die rustikale Wohnküche mit Echtholzeinbauküche, an die sich die Speisekammer sowie der Hauswirtschaftsraum direkt anschließt. Im Erdgeschoss befindet sich des Weiteren der behagliche Essbereich mit Zugang zum Garten und weiter zur großen verglasten Gartenlaube. Über das Treppenhaus, dessen Wände mit verschiedenen beleuchteten Vitrinen geschmückt ist, gelangen Sie über eine Zwischenebene mit Blick auf die Galerie zum gemütlichen Wohnbereich mit Terrassenzugang und Blick in den Garten. Das Dachgeschoss erreichen Sie über die helle Natursteintreppe. Hier befinden sich die Eltern- und Kinder-Schlafzimmer sowie das große Tageslichtbad mit Einbaumöbeln. Genießen Sie auf dem Balkon des Eltern-Schlafzimmers romantische Sonnenaufgänge. Im Eltern-Schlafzimmer befindet sich zudem eine separate Ankleide mit Einbauschränken. Das Kellergeschoss wartet mit einem weiteren Highlight auf: Dem Wellnessbereich mit Whirlpool Wanne, Sauna, Solarium, Schwallbrause, Fitnessraum und einem Zugang zum blickgeschützten Saunagarten. Zudem befinden sich im Untergeschoss weitere Lagermöglichkeiten sowie der Haustechnik- und Heizungsraum. Der weitläufige Garten ist ringsum mit immergrüner Hecke eingefriedet sowie mit verschiedenen Obstbäumen, Sträuchern, Stauden und Zierpflanzen begrünt. Der Garten selbst bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in den beiden Doppelgaragen. Auch Ihre Einkäufe tragen Sie trockenen Fußes ins Wohnhaus. Diese Immobilie bietet Ihnen sowohl eine hohe Wohnqualität, als auch die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenem



Anwesen vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu ein vollständig ausgefülltes Kontaktformular mit Ihrer Telefonnummer zu. Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

????????????????? ??? ??????????

Hier ein Auszug der Ausstattung und Details in Aufzählung:

- Massivbauweise mit 50 cm starken Außenwänden
- Aufwendige Bauausführung
- Extravagante polygonale Grundrissgestaltung
- Split-Level-Bauweise
- Grundstück ca. 1225 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- Landhausstil
- gepflegter Zustand
- Balkon
- Terrasse
- Gartenlaube
- Ölzentralheizung erneuert 2004
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Kachelofen mit maßgefertigter Eckbank im EG
- Echtholzeinbauküche im Landhausstil
- massive Holzdecken
- hochwertige Bodenbeläge: Natursteinboden, Natursteintreppen, Marmor, Fliesen
- offene Galerie mit Sichtdachstuhl
- Tageslichtbad mit Einbaumöbeln, Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Pissoir
- Eltern-Schlafzimmer mit Balkon und Einbauschränken in der separaten Ankleide
- Gäste-WC
- Wäscheabwurf zur Waschküche
- Wellnessbereich, Sauna, Schwallbrause, Solarium und Fitnessraum
- abgetrennter Saunagarten, ringsum eingewachsen
- 2 geflieste und beheizbare Doppelgaragen mit Überlänge und elektrischen Sektionaltoren
- Stauraum auf dem Garagendachboden
- Balkonkraftwerk zur Stromeigennutzung
- Haustechnikraum im KG mit 2 automatischen Hebeanlagen,
- Enthärtungsanlage,
- 2 Stromzähler
- 2-fach Isolierglas-Holzsprossenfenster mit Rollläden
- Sprechanlage
- Eingewachsener Garten ringsum mit Zaun und Thujahecke eingefriedet
- Sortenreicher Bestand, z. B. Kirsche, Blutpflaume, Zwetschge, Blaufichte, Waldrebe,

Kiwi, Geißblatt etc.

Der Energieausweis ist beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung.

Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

??? ??? ??? ????????????

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie. 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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Die Stadt bietet reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

??????? ???????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033.  
 Endenergieverbrauch beträgt 125.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

???????? ??????????: 23208510 - 91522 Ansbach – Meinhardswinden, Mittelfranken

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)