

Ansbach – Ansbach

Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick über die Dächer Ansbachs

Número da propriedade: 24208607



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 241 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 577 m²

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24208607	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 241 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 80 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	108.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	01.07.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



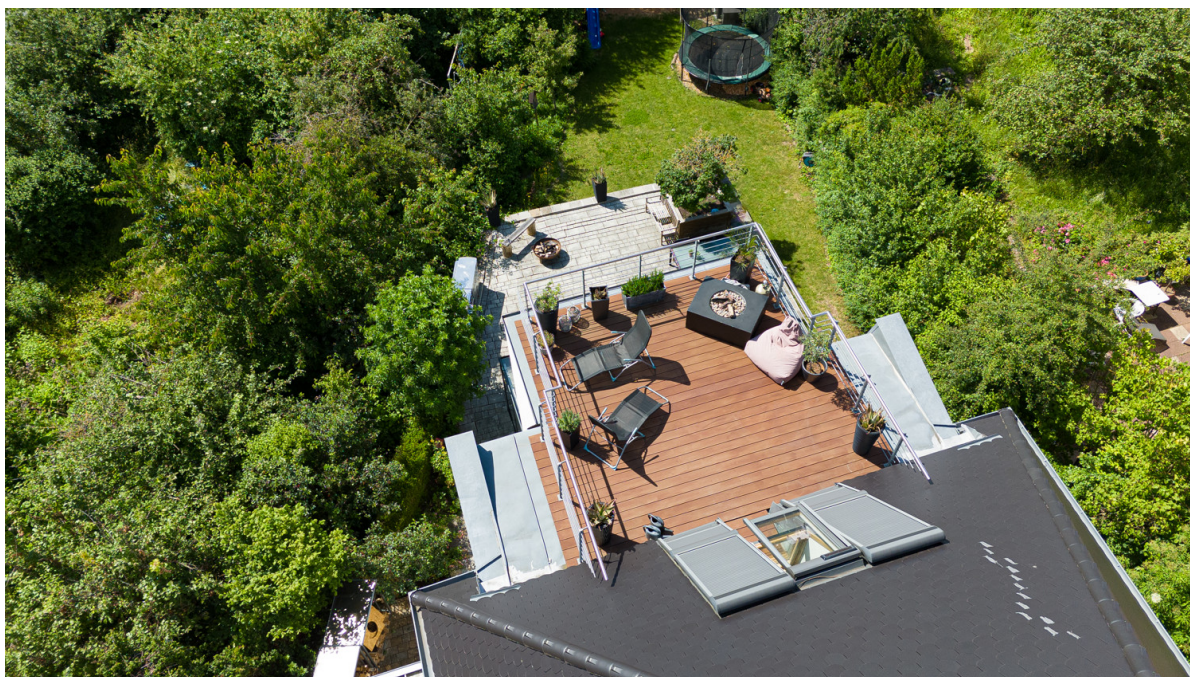
Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel



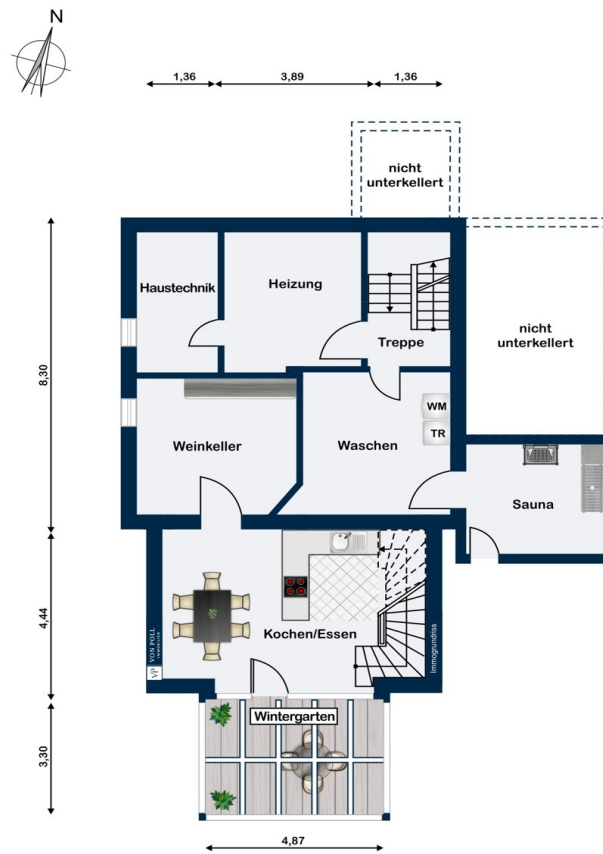
Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

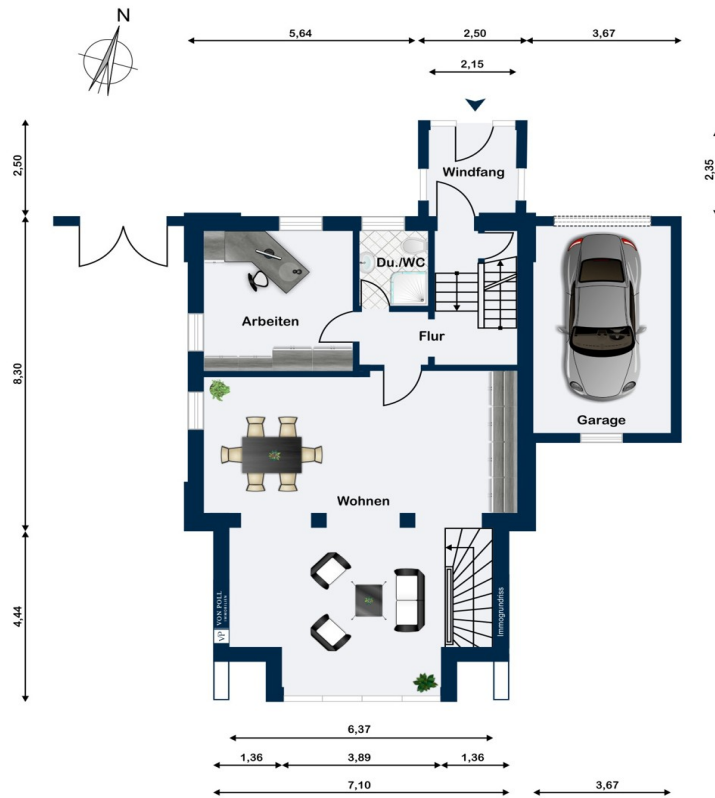
O imóvel

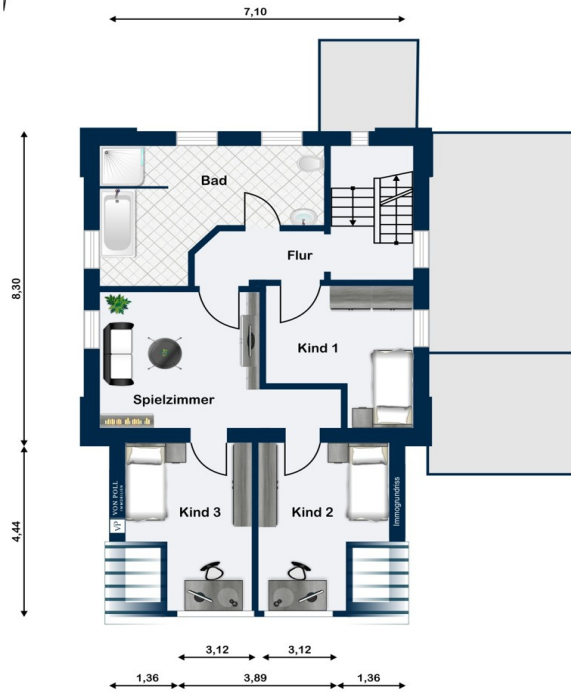


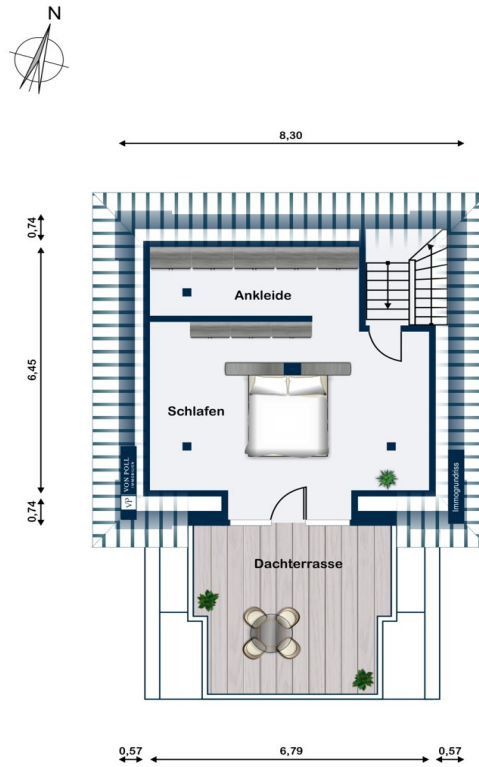
Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet auf ca. 214 m² Wohnfläche und ca. 80 m² 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.

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 577 m² Grundstücksfläche
- Ca. 214 m² Wohnfläche
- Ca. 80 m² 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.

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 108.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24208607 - 91522 Ansbach – Ansbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com