

Ansbach

## Neuwertiger Wohntraum in familienfreundlicher Lage mit PV-Anlage und Doppelgarage!

????????? ??????????: 25208710



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 462 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25208710                                               |
| ????????????        | ca. 150 m²                                             |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                   |
| ????????            | 5                                                      |
| ???????????? ???    | 4                                                      |
| ??????????          |                                                        |
| ??????????          | 1                                                      |
| ????? ????????????? | 2023                                                   |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ??????? |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 690.000 EUR                                                                           |
| ?????         | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????     | ????????????????????                                                                  |
| ????????????  | ??????????                                                                            |
| ???????       | ????????, WC<br>????????????,<br>????????????????<br>?????????                        |

??????? ???????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

|                                                     |                             |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ELECTRICITY                 | ??????? ???????<br>????????????                                               | 16.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 15.08.2033                  | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | A+            |
| ????? ???????????                                   | ?????????????               | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2023          |

???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????





???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????





???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

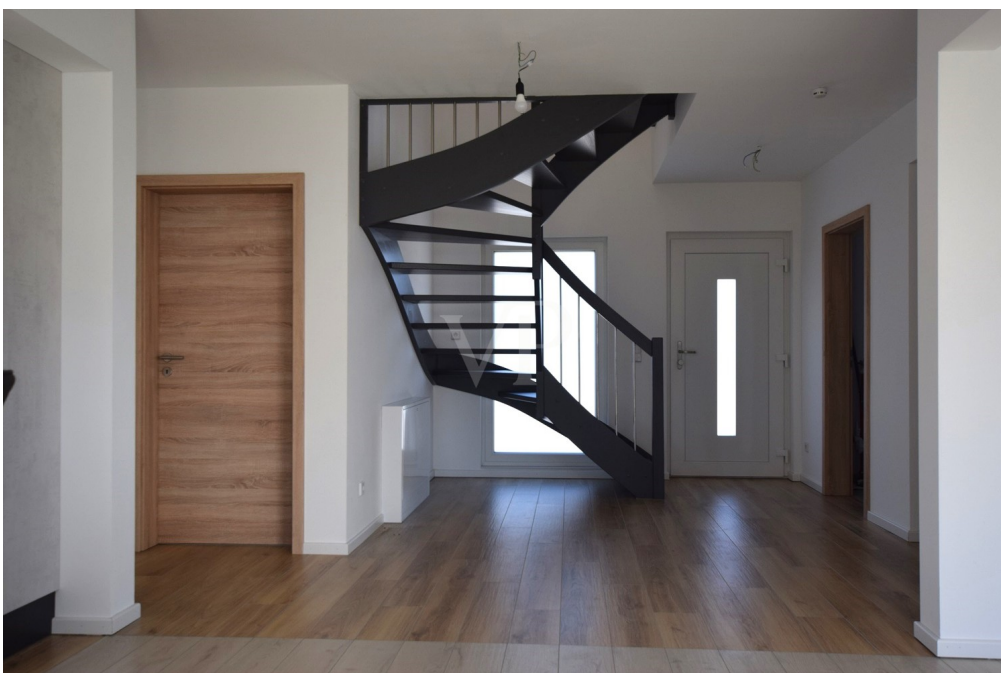
?? ?????????





???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????





???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ????????





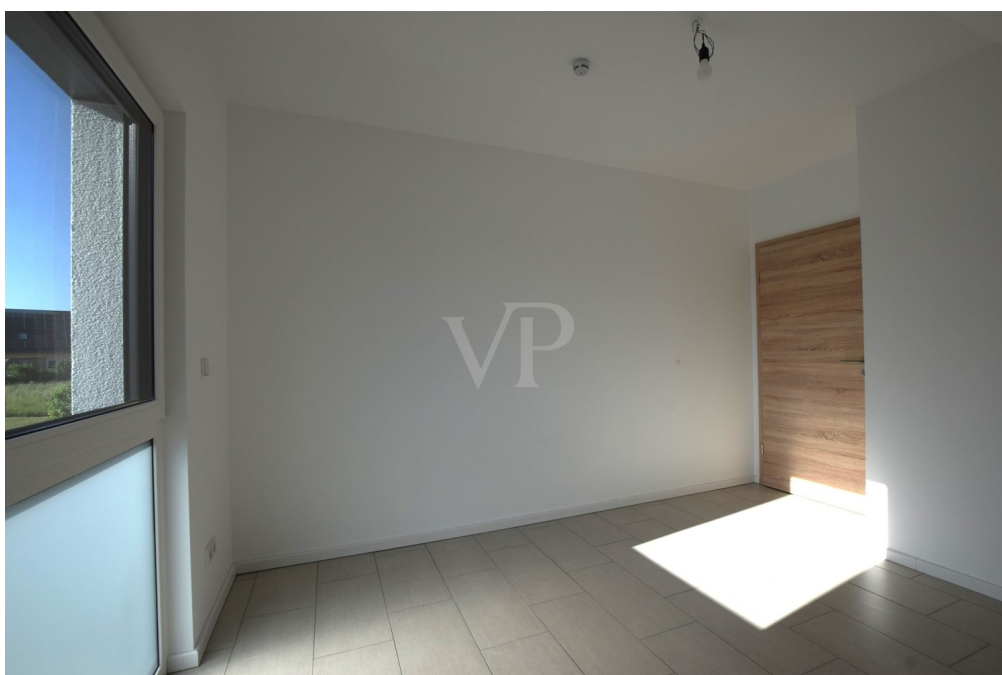
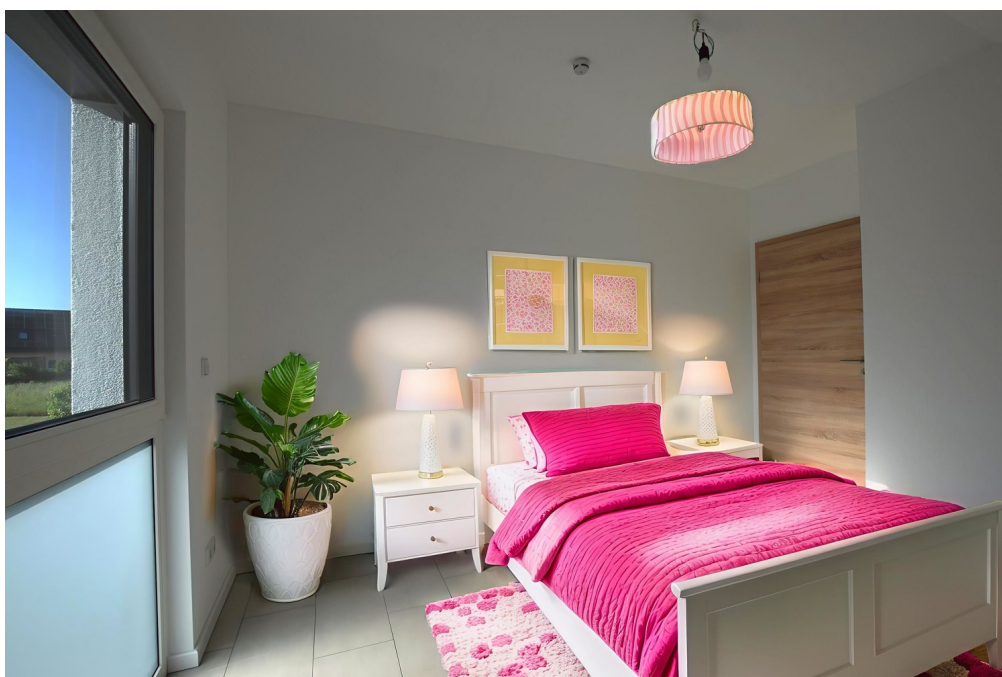
???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ????????



???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25208710 - 91522 Ansbach

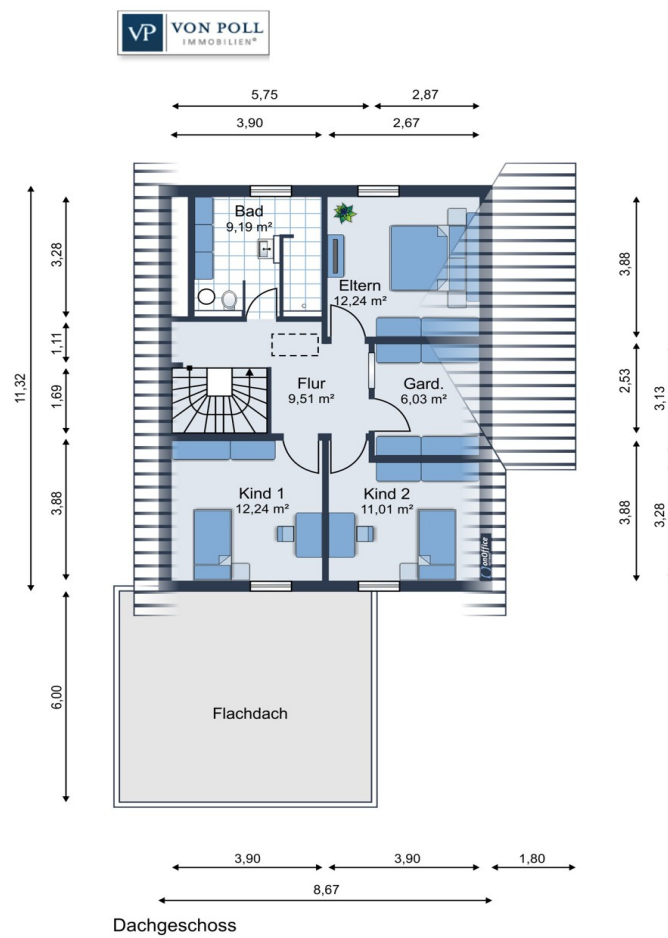
?? ?????????

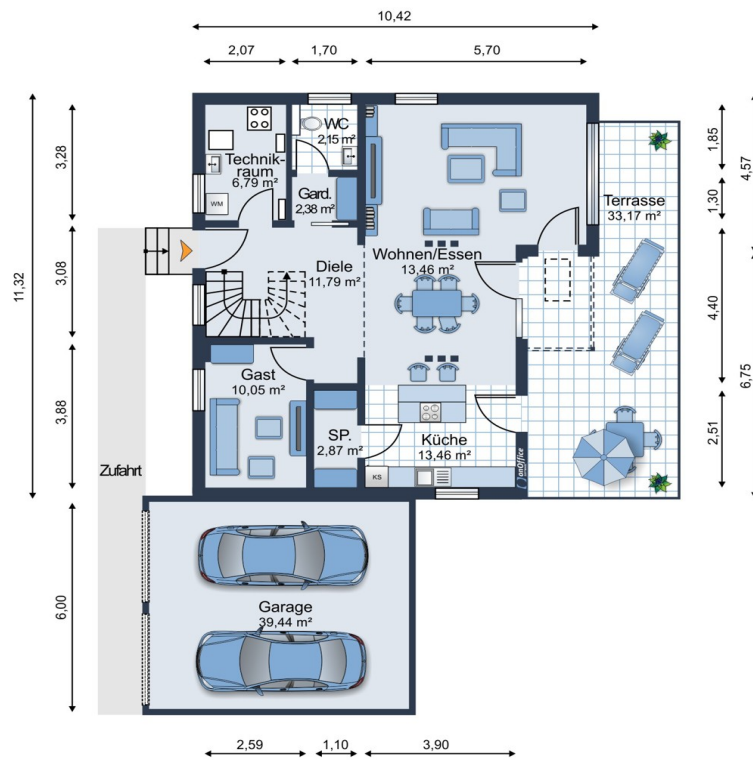




??????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

???????





Erdgeschoss

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

??????? ???????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

Dieses 2023 errichtete Familiendomizil beeindruckt mit seiner durchdachten Planung und ist geschaffen für ein modernes Stadteben mit Ihrer Familie. Rund 150 m<sup>2</sup> eindrucksvoll gestaltete Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, lassen ausreichend Raum zum Wohlfühlen und bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau. Es ist das ideale Familienhaus für all diejenigen, die Funktionalität in gehobener Qualität suchen. Das Wohnhaus wurde nach Energiespargesichtspunkten errichtet. Die Bauausführung erfolgte als Effizienzhaus KfW40 plus.

Das Gebäude besticht durch die moderne, puristische Bauweise, den großzügigen Räumen und exklusiven Details. Die Zimmer verfügen alle über bodentiefe Fenster und somit sehr lichtdurchflutete Räume, wobei besonders das Erdgeschoss einen sehr offenen Grundriss mit fließendem Übergang zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich hat. Die großzügigen Räumlichkeiten und schönen Details machen dieses Anwesen einzigartig für zeitgemäße Ansprüche.

Nach dem Eintreten befindet man sich in der weitläufigen Diele. Links befindet sich der Technik- und Hauswirtschaftsraum und direkt angrenzend das Gäste-WC mit vorgelagertem Garderobenbereich. Rechterhand steht Ihnen das Arbeitszimmer für Ihre Homeoffice-Arbeitstage zur Verfügung. Die Ebene besticht weiterhin durch den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich und bodentiefen Fenstern mit Ausgang in den Garten zur Südseite. Die großzügig geplante Einbauküche in zeitloser Farbgestaltung samt Markenelektrogeräten ist besonders durch die Kochinsel ein Blickfang für sich. Sie lässt in Bezug auf Funktionalität und Komfort keine Wünsche offen. Mit der Kochinsel und der Sitztheke gelingt ein fließend harmonischer Übergang zum Familienessplatz und zum offenen Wohnbereich.

Über die geschmackvolle Treppe führt der Weg zum Dachgeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer, das exklusiv ausgestattete Bad mit begehrter Dusche, Waschtischelement und WC. Außerdem zwei weitere lichtdurchflutete Kinderzimmer. Im geräumigen Flur ist weiterhin noch ein Abstellraum untergebracht.

Die durchdachte Raumaufteilung in Verbindung mit modernem Design ergibt großzügige Wohnqualität für jeden Bedarf. Eine umfassende Ausstattung in gehobener Qualität war für die Bauherren selbstverständlich.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der Doppelgarage direkt am Haus. Durch die

Überlänge der Garagen ist noch genügend Platz für Fahrräder und Gartenarbeitsgeräte.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, dieses attraktive Einfamilienhaus bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



??????? ???????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

Für die Ausstattung wurden ausnahmslos hochwertige Materialien verwendet.

Hier die Zusammenfassung in der Aufzählung:

- Hervorragende und qualitativ hochwertige Bauweise durch namhaften Bauträger
- Fertighaus bezugsfertig erstellt 2023 – neuwertig
- 462 m² Grundstück
- 150 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Ebenen und 5 Zimmer
- Unverbaubarer Ausblick in gewachsener Neubausiedlung
- Effiziente Luftwasserwärmepumpe für niedrigste Energieverbräuche
- Effizienzklasse A+
- Kontrollierte Wohnraumbel- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Heizung steuerbar über App per Smartphone
- Eingangstür mit Sicherheitsschloss und Ring Videoklingel über Smartphone steuerbar
- Bodentiefe Kunststofffenster, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Geschmackvolles, modernes Feinsteinzeug in allen Räumen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche, WC, Waschtischelement
- Edle Echtholztreppe
- Neuwertige Markeneinbauküche mit Kochinsel und Markenelektrogeräten
- Speisekammer
- Zweiter Abstellraum im Dachgeschoss
- Badausstattung: Begehbare Dusche, LED-Deckenlichtspots, Handtuchwärmer, Markenarmaturen
- PV-Anlage zur Eigenstromnutzung mit Speicher
- Internetanschluss / Kabelanschluss
- Doppelgarage mit Überlänge
- Stellplatz am Haus

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Termin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ?????????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

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. 40.000 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 eine attraktive Lebensqualität.

??????? ???????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ????????: 25208710 - 91522 Ansbach

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

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

Florian Wittmann

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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