

Ansbach / Käferbach

Ländliches Idyll mit viel Raum zur Entfaltung - Wohnhaus mit drei Nebengebäuden

CODE DU BIEN: 25208699



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 311 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.984 m²

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208699
Surface habitable	ca. 311 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1984
Place de stationnement	6 x Garage

Prix d'achat	555.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1.000 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2034
Source d'alimentation	Alternatif

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

La propriété



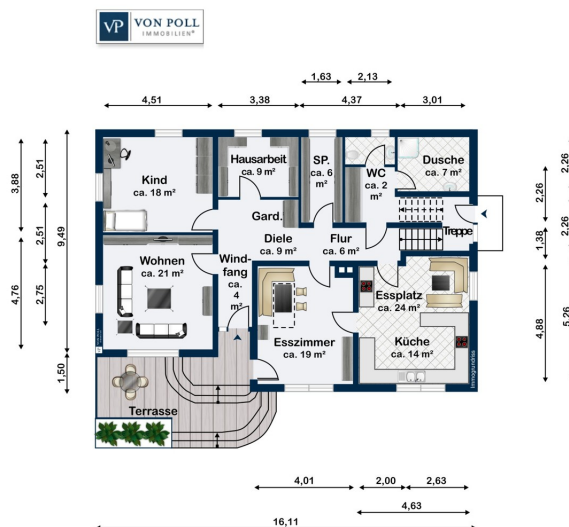
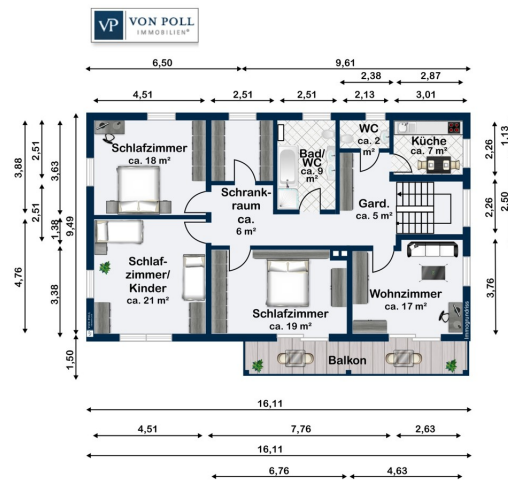
CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

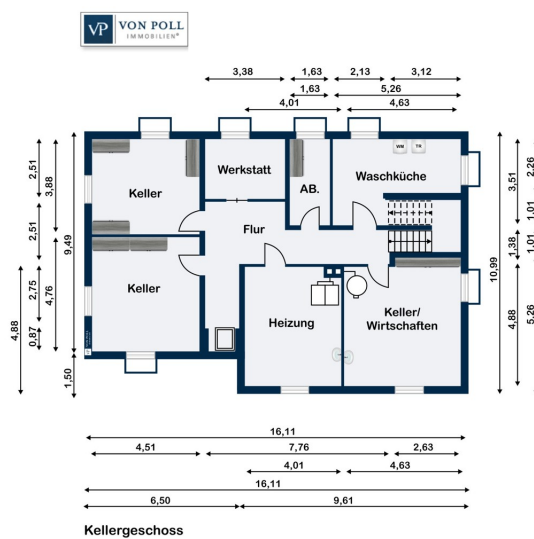
La propriété



CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Une première impression

Dieses großzügige und gepflegte Bauernanwesen vereint ländliche Ruhe mit einem außergewöhnlich großen Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 3.984 m² Grundstücksfläche können Sie Ihren Traum vom idyllischen Wohnen verwirklichen. Das Angebot besteht aus dem 1984 neu errichteten Wohnhaus, der großzügigen Scheune mit ehemaliger Stallung, der Garage mit Werkstatt und der Maschinenhalle. Die Lage in einer ruhigen und grünen Umgebung verspricht naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre – fernab vom hektischen Stadtleben und dennoch gut angebunden an die umliegende Infrastruktur. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus Entspannung, Lebensqualität und Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 311 m² eröffnet Ihnen verschiedene Wohnkonzepte, die unkompliziert umsetzbar sind – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden. Das vollunterkellerte Haus verfügt über insgesamt zehn gut geschnittene Zimmer, die Ihnen viel Raum zur individuellen Entfaltung bieten. Ob großzügige Wohnbereiche, separate Rückzugsorte, Terrasse und Balkon oder kombinierte Wohn- und Arbeitsräume – hier ist fast alles realisierbar. Besonders praktisch: Das Wohnhaus lässt sich bei Bedarf in bis zu drei separaten Wohneinheiten aufteilen. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für das private Wohnen, sondern auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung. Beheizt wird das Anwesen mittels einer zentralen Hackschnitzelheizung. Die unkomplizierte Lagerung des eigenen Heizmaterials ist in einem der Nebengebäude jederzeit möglich. Zur Reduzierung der Heizkosten wurde zudem 2008 ein Vollwärmeschutz am Haus angebracht. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der weitläufige, gepflasterte Hof, der das Wohngebäude mit den gut erhaltenen Nebengebäuden verbindet. Diese bieten Ihnen auf rund 1.000 m² Nutzfläche nahezu unbegrenzte Möglichkeiten – sei es als Werkstatt, Lagerfläche, Atelier, Hobbyraum oder sogar für gewerbliche Nutzung. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine großzügige 6-fach Garage, die ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge, Anhänger oder Maschinen bereithält. Abgerundet wird das Angebot durch das riesige Grundstück mit viel Grünfläche. Der Garten kann weiterhin als pflegeleichte Rasenfläche aber auch als Gemüsegarten für Hobbygärtner genutzt werden. Entspannen Sie in Ihrem eigenen Naturidyll hinter der Scheune direkt am Bachlauf! Ein hauseigener Brunnen zur Bewässerung steht ebenfalls zur Verfügung. Das Anwesen befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand. Ein Einzug ist nach Absprache ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Mittelfristig stehen jedoch weitere Modernisierungen an, wie z.B. Fensteraustausch. Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie mit traumhaftem Grundstück vorstellen zu dürfen. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen

Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
- Ca. 3.984 m² Grundstücksfläche
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Gepflegter Gesamtzustand
- Bauernhaus Baujahr 1984 – Neubau nach Abriss
- Ca. 311 m² Wohnfläche
- Drei verbundene Wohneinheiten in EG, OG und DG
- Nachträglicher Dachgeschossausbau zu einer 2-Zimmer-Wohnung
- Lagerfläche im ebenfalls neu errichteten Keller (1984)
- Überdachter Balkon und Terrasse
- Zentrale Hackschnitzelheizung
- Gepflasterter Hof
- Scheune mit ehemaliger Stallung
- 6-fach Garage mit Werkstatt und weiterer Lagermöglichkeit am Dachboden
- Maschinenhalle
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Kanalanschluss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in idyllischer Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Tout sur l'emplacement

Käferbach ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Ansbach. Von idyllischen Landschaft umgeben, liegt das Anwesen in absolut ruhiger Natur. Mit Anbindung an die Stadt Ansbach sind alle Einrichtungen der Stadt, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, schnell zu erreichen. 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.

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

CODE DU BIEN: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com