



91522 Ansbach

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten



469.000 €

Kaufpreis

133,8 m²

Wohnfläche

719,16 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Detlef Heidenreich

Tel.: 004991147721351

detlef.heidenreich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,8 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	719,16 m ²
Zimmer	7

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), zur besseren Vorstellung möglicher Modernisierungen wurden teilweise KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Fantasieanregung und zeigen beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten der Räume.

Dieses Zuhause verbindet großzügiges Wohnen, Familienleben und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander.

Die separate Küche bietet Platz für gemeinsame Kochabende und kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer, zwei helle Kinderzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zum Garten – ideal für entspannte Morgenstunden im Grünen. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktische Ordnung.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes Studio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Nebenzimmer. Besonders attraktiv ist der im Jahr 1999 wohnlich ausgebaute Dachboden mit zusätzlicher Nutzfläche, die nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit viel Platz und Funktionalität. Zwei große Lagerräume, ein Hobbyraum, Heizungs- und Anschlussraum bieten ideale Möglichkeiten für Stauraum, Fitness oder Hobby. Über eine separate Kellertreppe gelangen Sie zudem direkt in den Garten.

Im Erdgeschoss wurden Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung aus dem Baujahr 1983 verbaut. Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss stammen aus dem Jahr 1999 und verfügen über Isolierverglasung in Kunststoffausführung.

Ein Haus mit viel Platz, Charme und zahlreichen Möglichkeiten – ideal für Familien und alle, die großzügiges Wohnen in angenehmer Atmosphäre suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360°-Rundgang als Download-Link zugeschickt.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1983 bietet mit ca. 134 m² Wohnfläche und 7 Zimmern viel Raum für den Familienalltag. Das ca. 719 m² große Grundstück eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Spielen, Entspannen und gemeinsames Leben im Freien.

Der Eingangsbereich dient als praktischer Verteiler im Erdgeschoss und bietet Platz für Garderobe und Alltag. Von hier aus erschließen sich die zentralen Wohnräume.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine Sofaecke sowie einen Essplatz für gemeinsame Mahlzeiten. Dank der klaren Raumaufteilung lassen sich Spiel- und Ruhebereiche gut voneinander trennen.

Weitere Zimmer im Erdgeschoss ermöglichen eine flexible Nutzung, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, und passen sich unterschiedlichen Lebensphasen an.

Im Obergeschoss stehen zusätzliche Rückzugsräume zur Verfügung, ideal als Schlaf- und Kinderzimmer. Die Zimmeranzahl erlaubt individuelle Bereiche für jedes Familienmitglied. Der Garten bietet viel Platz für Spielgeräte, Beete und schafft Freiraum für Aktivitäten im Grünen – ideal für Familien.

Es liegt ein Bedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.02.2036.
Baujahr lt. Energieausweis: 1983
Energiebedarf beträgt 215,4 kWh/(m²·a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Die Umgebung bietet ein angenehm alltagstaugliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Ein nahegelegener Spielplatz, gut erreichbare Kindergärten und Schulen erleichtern den Tagesablauf für Familien und ermöglichen Kindern eine unkomplizierte Gestaltung ihres Alltags.

Für spontane Freizeitaktivitäten liegt ein Spielplatz praktisch um die Ecke. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung, sodass Bring- und Holwege überschaubar bleiben. Zusätzliche Erholung und Bewegung bietet eine Grünfläche in der Nähe, die sich ideal für kleine Auszeiten im Freien eignet.

Die Nahversorgung ist komfortabel gelöst. Mehrere Supermärkte und Discounter sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Ergänzt wird das Angebot durch eine Drogerie sowie verschiedene gastronomische Betriebe, die eine angenehme Auswahl für den



Alltag bieten.

Auch die medizinische Versorgung ist gut abgedeckt. Ein Allgemeinmediziner befindet sich in unmittelbarer Nähe, weitere Facharztpraxen sowie zahnärztliche Versorgung sind im Umfeld erreichbar. Sport- und Freizeitangebote wie Vereinsanlagen, ein Reha-Zentrum und Bowlingmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Die Anbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut. Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt lässt sich bequem erreichen. Der Flughafen Nürnberg ist je nach Verkehr in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich die Nachbarschaft als ruhig, gewachsen und ausgewogen, mit einer soliden Infrastruktur und kurzen Wegen für Familien und den täglichen Bedarf.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2036.
Endenergiebedarf beträgt 215.40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







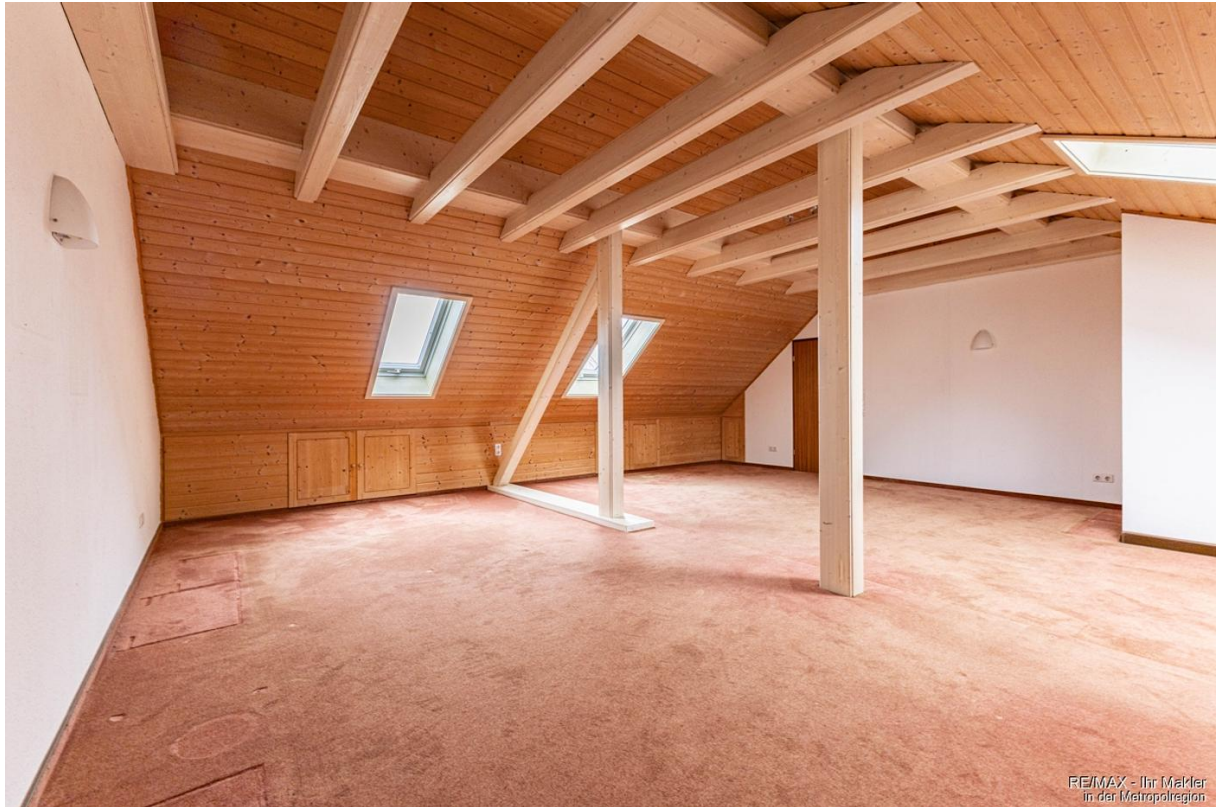














Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0178 / 42 85 420

RE/MAX Immobilien
Detlef Heidenreich
Königstr. 27, 90762 Fürth
detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion