



91522 Ansbach

Ein Zuhause, das mitwächst – grünes Glück für Familien in Stadtnähe



289.900 €

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

583 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 128 m ² |
| Nutzfläche | 121 m ² |
| Grundstücksfläche | 583 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis | 289.900 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1948 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1948 |
| Zustand | renovierungsbe |



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- Massivbauweise, voll unterkellert
- großer Gartenbereich mit außenliegender Terrasse
- großzügige Küche mit separatem Essbereich
- komfortables Badezimmer für freie moderne Umgestaltung

Heizung:

- Zentralheizung Gas (Bj. 2011), Flächenheizkörper in den Zimmern

Bodenbeläge:

- Fliesen in Windfang / Diele, Flur, WC und Bad im EG
- Teppichboden in Flur EG, Küche, WC DG und Zimmer DG
- Echtholzboden im Zimmer DG
- Vinylboden (drunter OSB-Platten) im Flur DG und Schlafzimmer DG + Laminat im Zimmer DG

Fenster & Türen:

- Kunststofffenster, 2-fach verglast (Bj. 2011)
- Haustüre in Kunststoff (Bj. 2011)
- Innentüren aus Holz

Küche:

- Einbauküche mit Holzfronten
- Elektrogeräte vorhanden

Badezimmer:

- Bad mit Badewanne und Dusche im Erdgeschoss
- Separates WC im Dachgeschoss

Außenbereich:

- Terrasse überdacht, Zugang über Garten
- großer Garten, begehbar von außen über Hauseingang
- separater Zugang zum Keller
- Doppelgarage mit Sektionaltore und Funkfernsteuerung

Keller:

- Voll unterkellert mit fast komplett gefliestem Boden

Besondere Merkmale:

- Decken über KG als Hourisdecken
- Decken über EG als Holzbalkendecke mit Fehlboden und Rohrmatten



- Außenwände im DG innenseitig gedämmt
- Dach neu eingedeckt 2006
- Elektrik 2014 erneuert

Diese Immobilie bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien, die ein Zuhause mit Potenzial 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 charmante Anwesen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 128 m² und einem großzügigen Grundstück von 583 m² viel Raum zur Entfaltung. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele im Erdgeschoss, die den Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält. Angrenzend liegt das Esszimmer, das genug Platz für gesellige Abende bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet Fläche für einen weiteren Essbereich. Ein großes Badezimmer und das Gäste-WC runden die Raumaufteilung auf dieser Etage ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich vier weitere Zimmer befinden. Diese können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein separates WC ist vorhanden.

Der Keller bietet neben einem Heizraum und einem Vorratsraum weitere Abstellmöglichkeiten. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Für Ihren Fuhrpark ist eine große Doppelgarage vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.08.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1948
Endenergiebedarf beträgt 309,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie in Ansbach-Eyb bietet eine attraktive Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Für Familien ist die Grundschule Ansbach-Eyb ein wichtiger Punkt, der nur ca. 450 Meter entfernt liegt und somit bequem zu Fuß erreichbar ist.

Kulinarische Genüsse erwarten Sie in der Taverne Grüne Au, die nur ca. 75 Meter entfernt ist. Für weitere gastronomische Erlebnisse bietet das Brauhaus Eyb in ca. 360 Metern Entfernung eine gemütliche Atmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit der Bushaltestelle Frühlingstraße in ca. 190 Metern Entfernung. Für längere Reisen ist der Flughafen Nürnberg in ca. 65 Kilometern erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist die Apotheke Eyb in ca. 260 Metern Entfernung schnell erreichbar, was die Gesundheitsversorgung in der Nähe sicherstellt. Die Kombination aus Bildungseinrichtungen, kulinarischen Angeboten und guter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 309.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

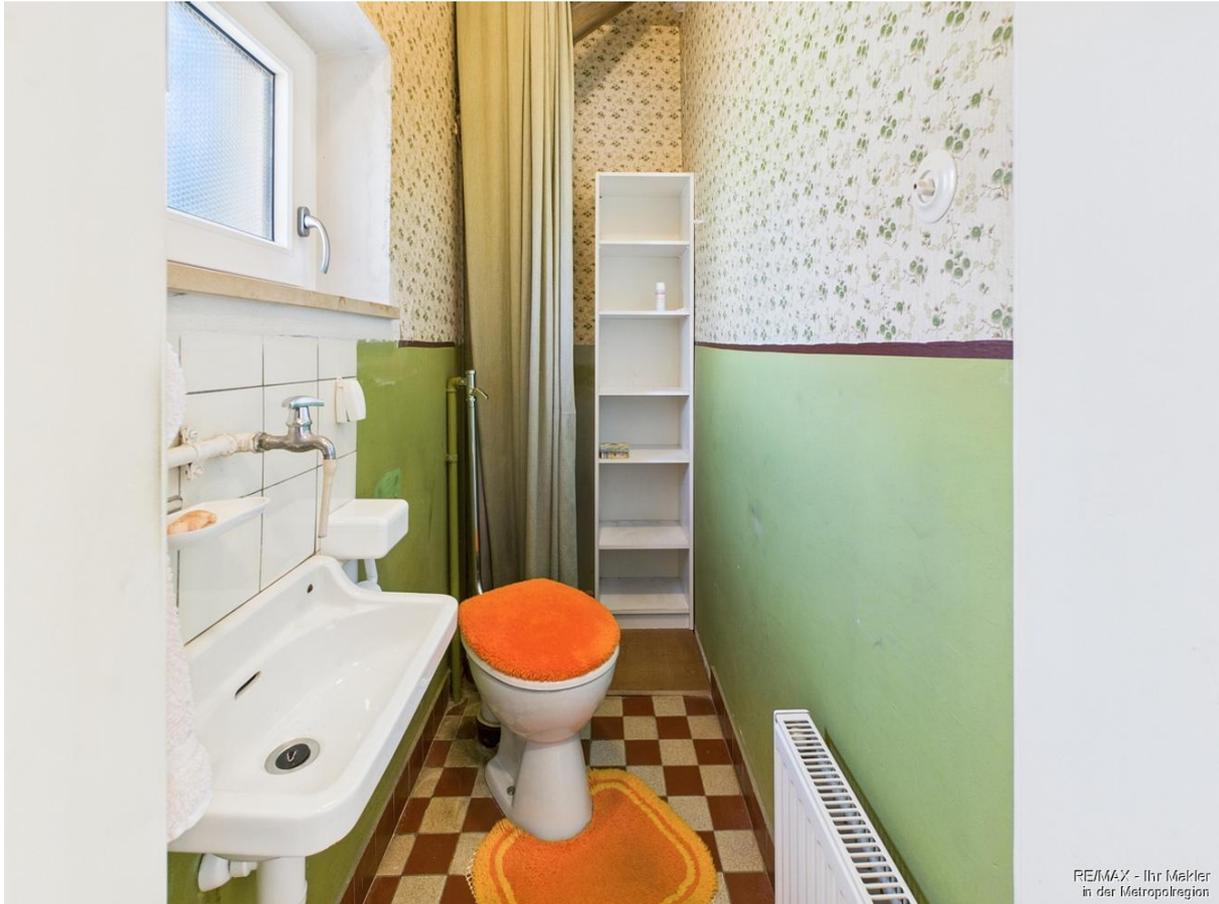
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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.

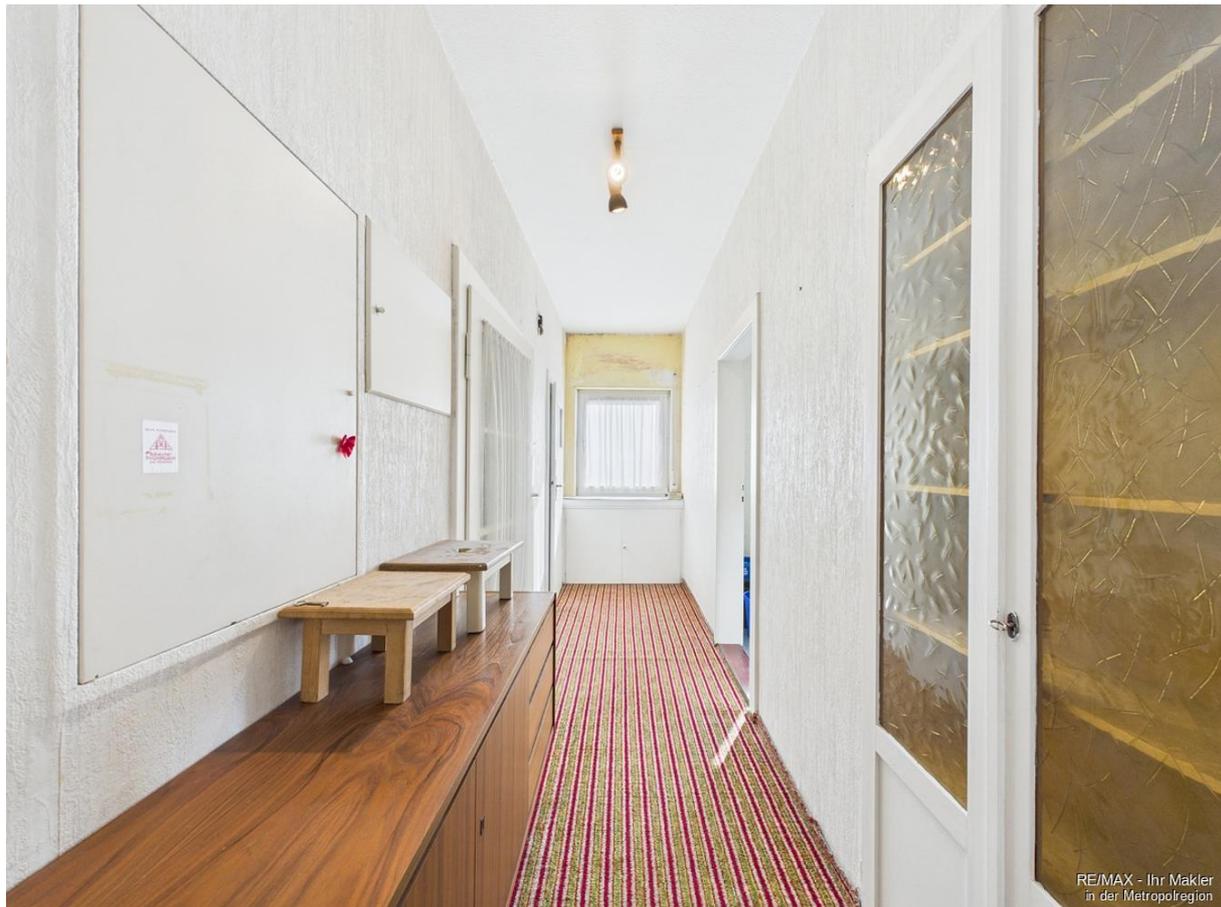


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









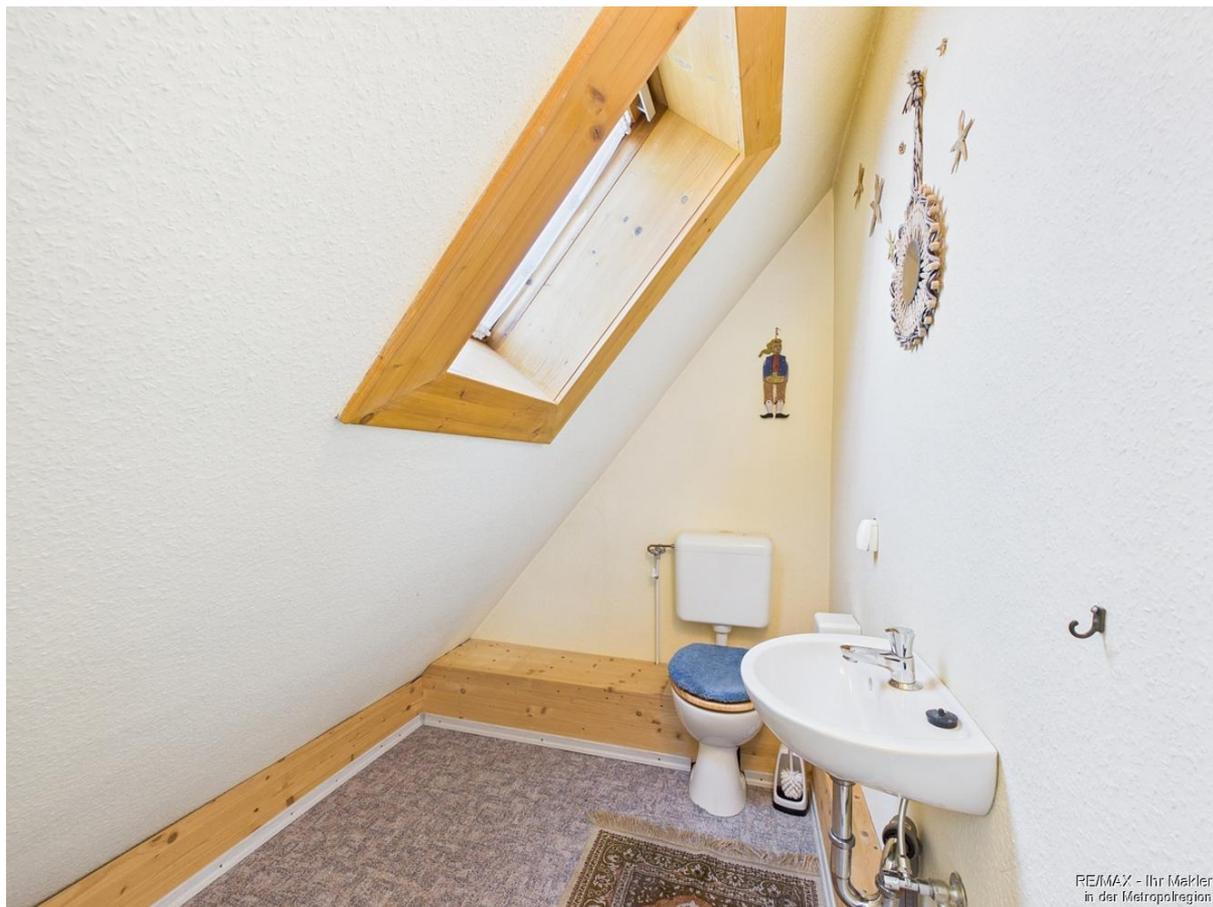














RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



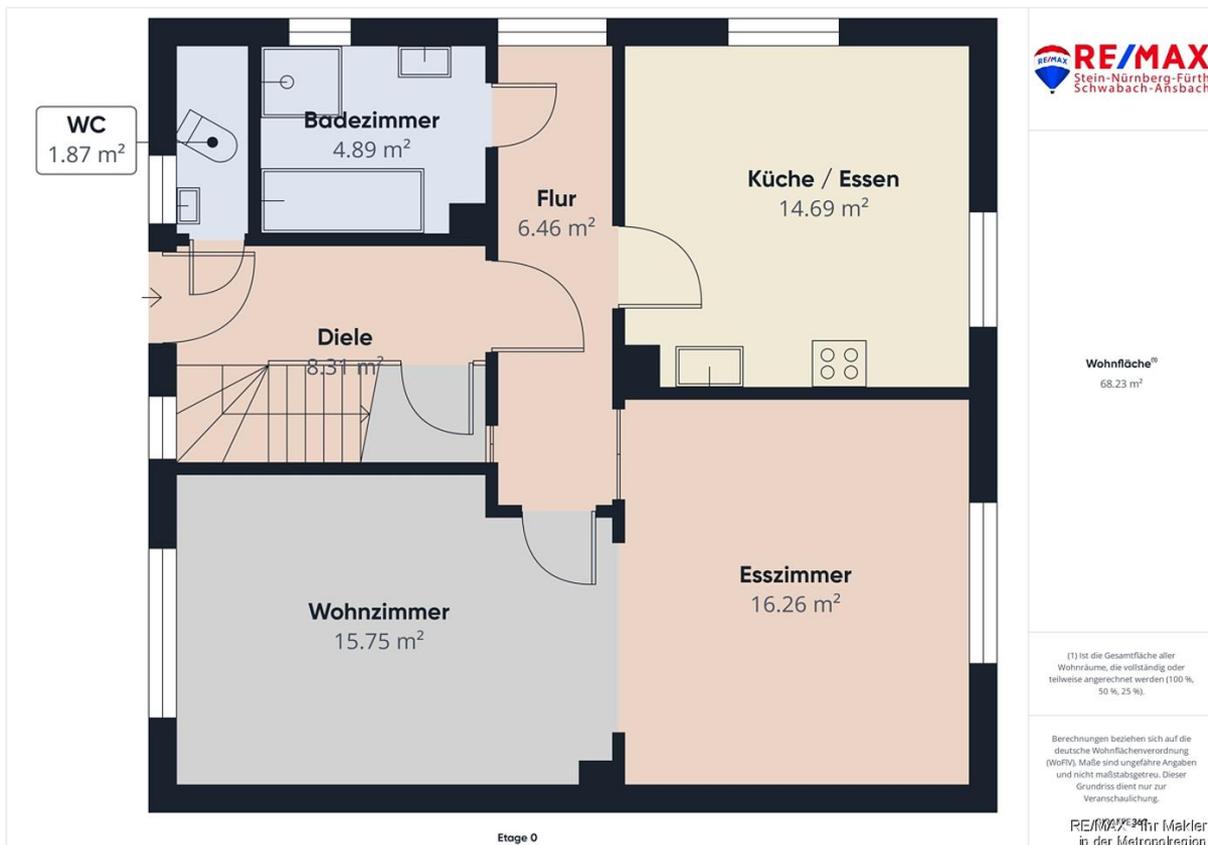


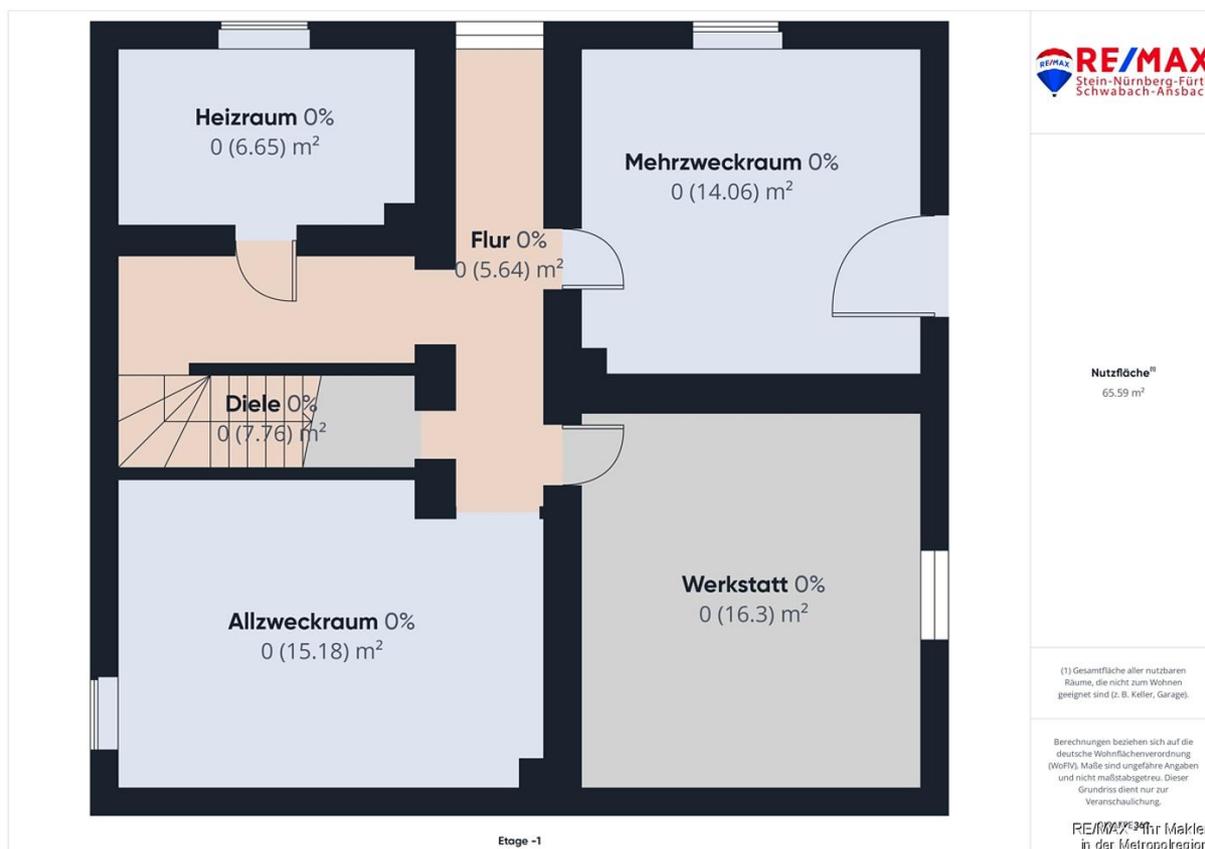
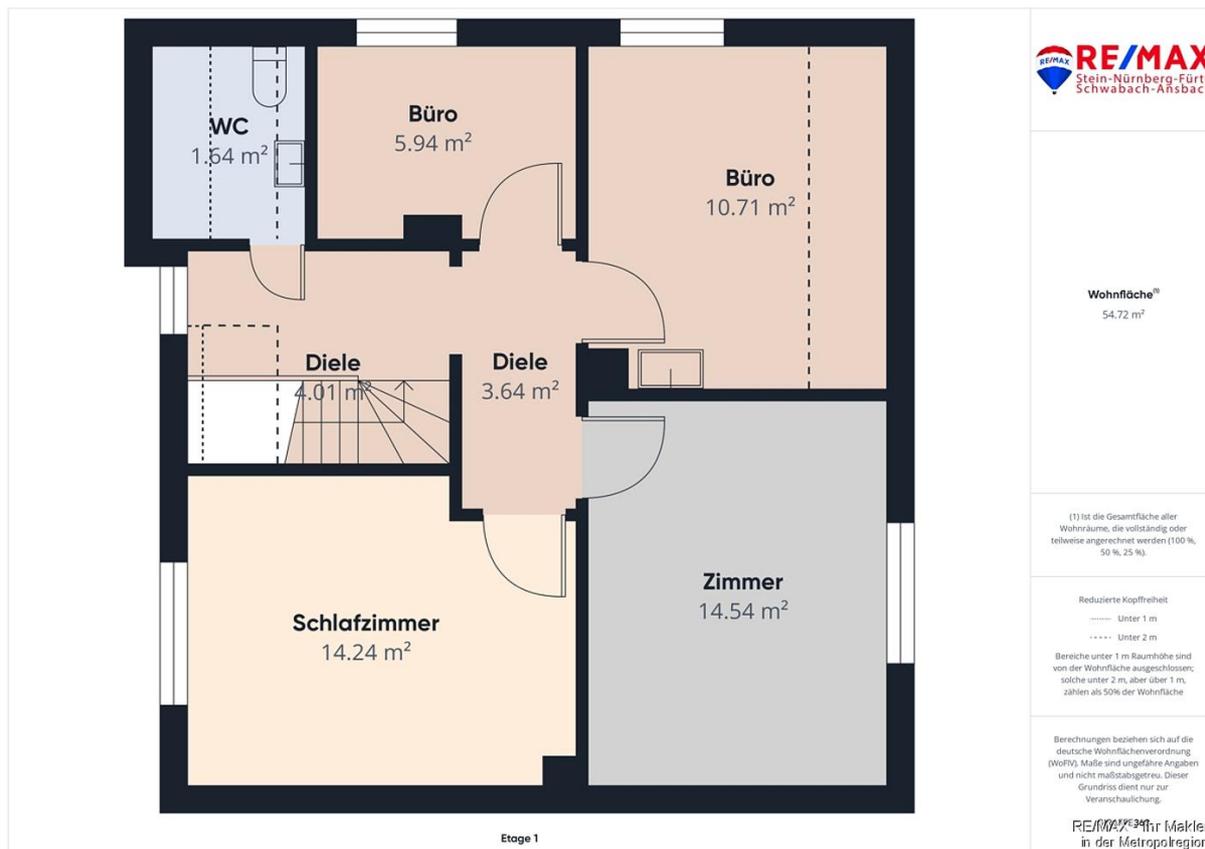
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







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. 0171 / 58 79 963**

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

