

Ansbach / Käferbach

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

Property ID: 25208699



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 311 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 3.984 m²

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

At a glance

Property ID	25208699	Purchase Price	555.000 EUR
Living Space	ca. 311 m²	Condition of property	Well-maintained
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	10	Usable Space	ca. 1.000 m²
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1984		
Type of parking	6 x Garage		

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	17.02.2034
Power Source	Alternative

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

The property



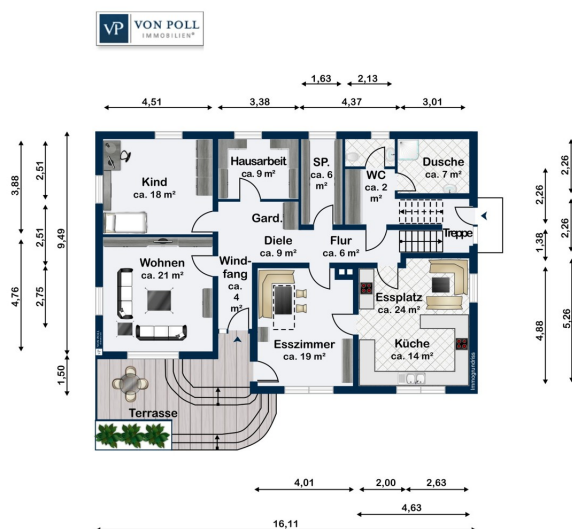
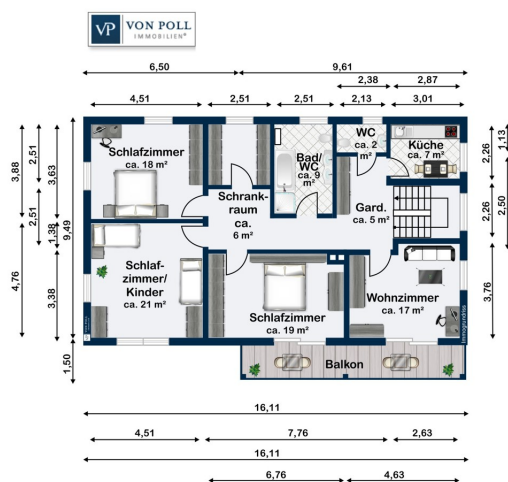
Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

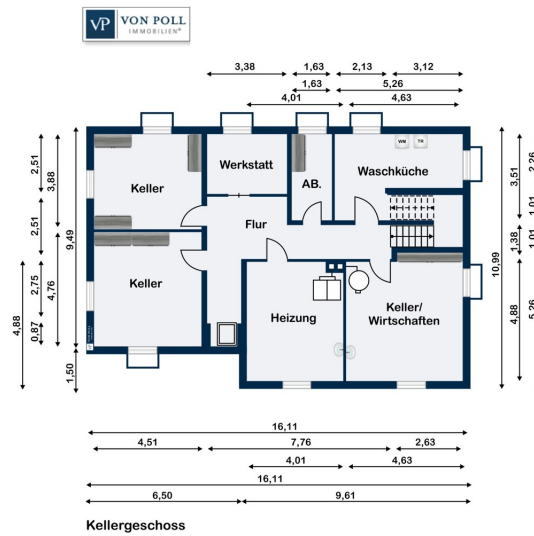
The property



Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

A first 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.

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Details of amenities

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.

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

All about the location

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.

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Other information

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 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.

Property ID: 25208699 - 91522 Ansbach / Käferbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com