ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in Ansbach

Doppelhaushälfte in Bestlage von Ansbach / Hennenbach mit Garage u. Photovoltaik

Objekt-Nr. OM-288816

Doppelhaushälfte

Verkauf: **621.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Schorr

Fichtestrasse 16A
91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	509,00 m²	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Bestlage von Ansbach/Hennenbach mit

Garage und Photovoltaik von privat zu verkaufen.

Lage:

Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälfte Baujahr 1979 verfügt über 3 Geschosse, ist voll unterkellert und weist eine Wohnfläche von ca. 180 qm auf.

Der Garten mit 509qm ist ideal für die Großfamilie, die auch gerne einmal ungestört Feste feiern möchte.

Auch für den größeren Hund ist der eingezäunte und eingewachsene Garten bestens geeignet.

Die Doppelaushälfte hat keinen Grundschuldeintrag im Grundbuchamt

Energie / Versorgung:

Energieträger: Erdgas + Holz

Heizungsart: Zentralheizung + Holzofen

Ein Energieausweis wurde am 23.07.2023 erstellt.

Energiebedarf des Gebäudes 165 kWH

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Flur noch ein Gäste WC, eine Speis, eine Küche, ein Esszimmer und das Wohnzimmer.

Die Räume im Obergeschoss teilen sich wie folgt auf:

Ein Schlafzimmer mit Zugehschrank, 2 Kinderzimmer, ein Badezimmer mit separatem WC Raum.

Im Keller befindet sich der Heizungsraum mit einer eingebauten Spüle, 3 Vorratsräume und ein ca. 25qm großer beheizbarer Wohn-/ Hobbyraum. Dieser Raum verfügt über 2 Fenster mit Außenrollos.

Von der Werkstatt (mit Fenster) aus führt ein überdachter Kelleraufgang in den Garten.

Das ca. 50qm große, gedämmte Dachgeschoss verfügt bereits über eine Heizung, Kalt - / Warmwasser und Abwasseranschlüsse.

Ausstattung:

*Die Westseite des Gebäudes wurde mit einer Außendämmung versehen.

*2015 wurden Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung / 7-Kammerkonstruktion, Rolladenpanzer, gedämmten Rollokästen und neue Außenfensterbänke eingebaut.

*Alle Fenster im EG und Balkontüren im Haus sind mit abschließbaren Oliven versehen. Zusätzlich sind alle Fenster im Haus einbruchshemmend mit einer Pilzzapfen-Verriegelung gegen Aufhebelung von außen gesichert.

*Haustüre mit 3-fach Verriegelung.

*Hochwertige Echtglas Innen-/ Schiebetüren (Satiniert)

*Böden: Stäbchen-/ Ahornparkett und Granitfliesen.

*Fußbodenheizung im Flur, Esszimmer, Küche und Bad.

* Einbauküche aus 2014 von der Fa. Philipp mit Granitarbeitsoberfläche

* Bad / Badmöbel, Badewanne, Toilette (2015)

* Echtglas Eckdusche 100 x 120 cm (2020)

* Gäste WC (2015)

* Digitale Heizungssteuerung (12/2023)

*Der Gasbrenner wurde 2013 durch einen Brenner der Firma Weißhaupt ersetzt. (regelmäßige Wartung durch die Fa. Hofstetter)

* Heta Holzofen (VHB)

* Edelstahl Aussenkamin

*LED Strahler im gesamten Haus.

*Licht und Steckdosen von Busch & Jäger.

*Spritzputz an den Wänden und Decken (2014)

*Die Hausfassade wurde durch einen ortsnahen Malermeisterbetrieb 2019 komplett gereinigt, imprägniert und mit Siliconharz Fassadenfarbe gestrichen bzw. gerollt. Ebenso wurde der Haussockel ausgebessert und gestrichen.

*Die Kellerräume wurden 2015 komplett gestrichen und gefliest.

* Terrasse Süd/West Ausrichtung ca. 30qm

*Massive Stahl-Terrassenüberdachung mit VSG aus 2 x TVG 5mm mit 0,76mm klarer Folie (2020)

*Pulverbeschichtete Balkonbrüstung (2018)

*Photovoltaik für den Eigenbedarf und Einspeisevergütung (2013)

*Hörmann Garagenrolltor mit Funk Fernbedienung (2019)

*Schön angelegter und eingewachsener Garten mit Obstbäumen,

Garten -/Schwimmteich)

Bei Interesse geben Sie ihre vollständige Adresse mit einer Festnetznummer an. Anfragen werden nur unter dem Kontaktformular des Anzeigenportals beantwortet/vergeben. Ansprechpartner Andreas Schorr.

Anfragen von Maklern oder ähnlichen Berufssparten sind nicht erwünscht

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Höflichst erinneren wir die Berufssparte der Makler und ähnliche Berufsgruppen daran, dass Anfragen immer noch nicht erwünscht sind.

Bitte respektieren Sie diese Bitte und unterlassen Sie entsprechende Anfragen bezüglich unserer Immobilie.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Fichtestr.16a in einer

Toplage von Ansbach.

Bushaltestellen, Kindergärten und Schulen, Einkaufs-/ Freizeitmöglichkeiten sowie der Wald sind fußläufig sehr leicht zu erreichen. Falls Sie das Haus vorab von außen besichtigen möchten, ist dies natürlich möglich. Allerdings wird das Betreten des Gartens und der Privatwege vor einem vereinbarten Besichtigungstermin untersagt. Ebenso nicht erwünscht ist das "zufälligerweise vorbeikommen“ wegen Absprache eines Besichtigungstermins. Wir bitten Sie das zu respektieren.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Ansicht Westseite

Exposé - Galerie

Ansicht Südseite

Garage / Zugang Garten Süds.

Exposé - Galerie

Photovoltaik

Küche

Exposé - Galerie

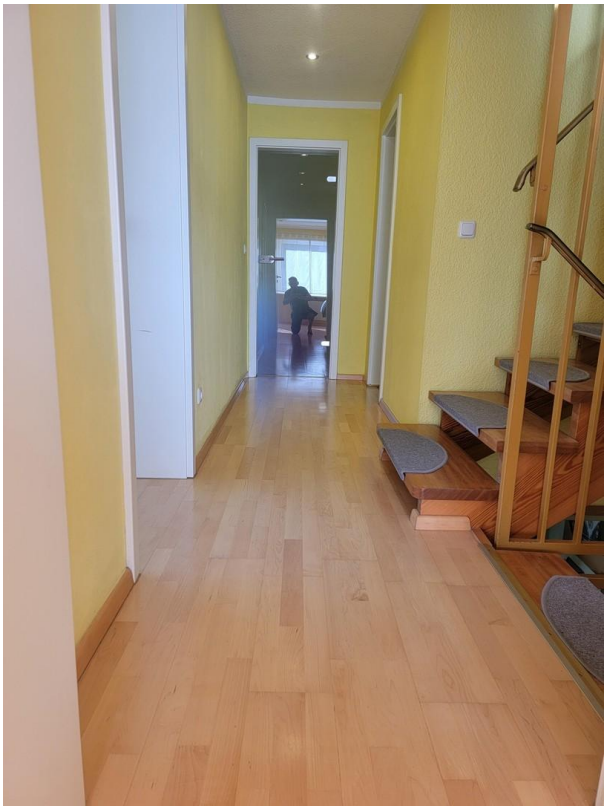
Flur EG

Flur / Esszimmer

Exposé - Galerie

Esszimmer

Gäste WC



Flur 1.OG

Exposé - Galerie

Bad 1. OG

Flur Keller

Garten Südseite

Exposé - Galerie

Garten Südseite

Ansicht Garten Südseite

Exposé - Galerie

Garten Südseite

Zugang Garage Südseite

Exposé - Galerie

Garten Westseite

Aussicht Südseite

Exposé - Galerie

Aussicht Westseite

Garten / Schwimmteich

Digitale Heizungssteuerung