

**Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

# **Wohnen mit Weitblick: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse und Erweiterungsmöglichkeiten**

**Objektnummer: 25208779**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.001 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25208779                  |
| Wohnfläche   | ca. 134 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 03.11.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 124.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1999           |



**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie





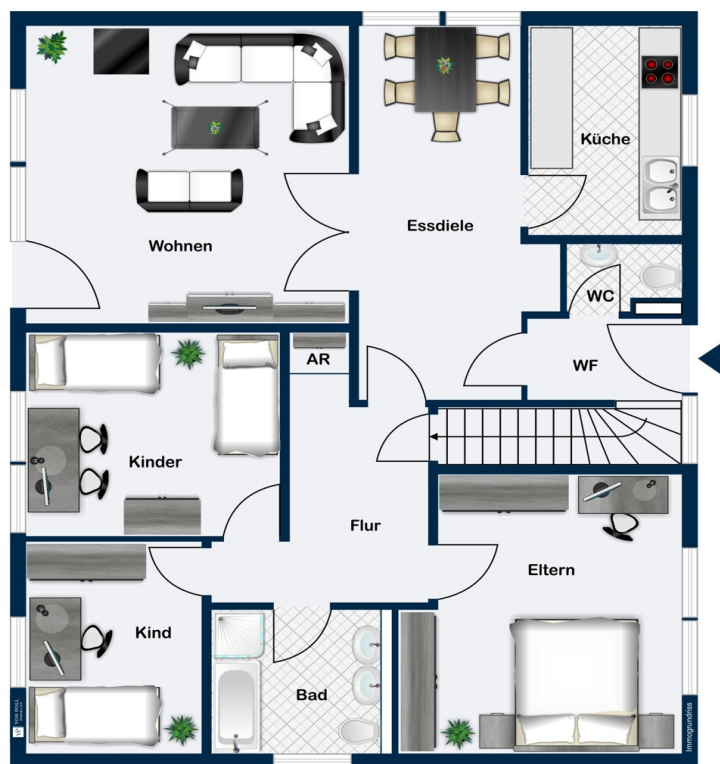
Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Die Immobilie

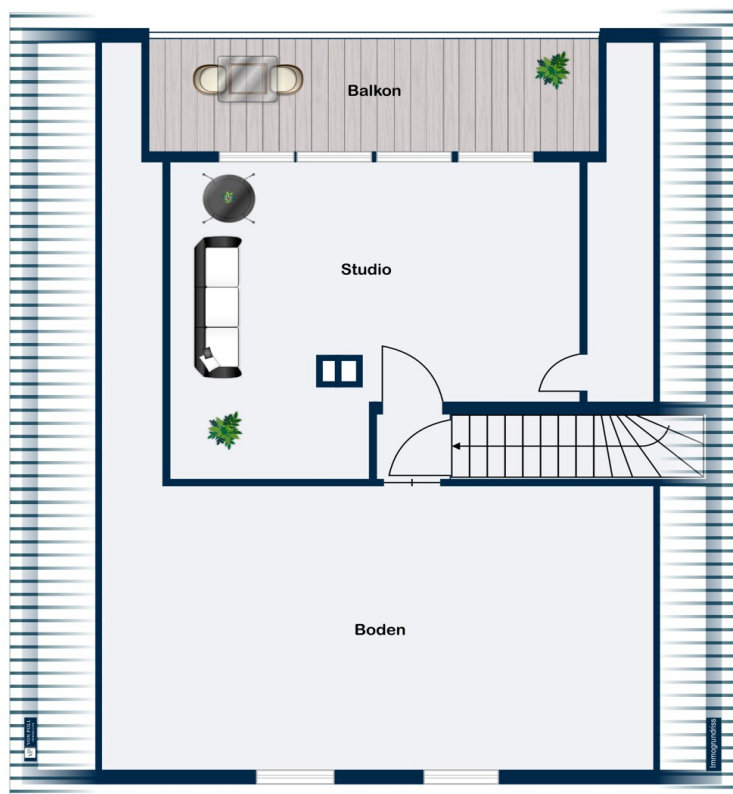


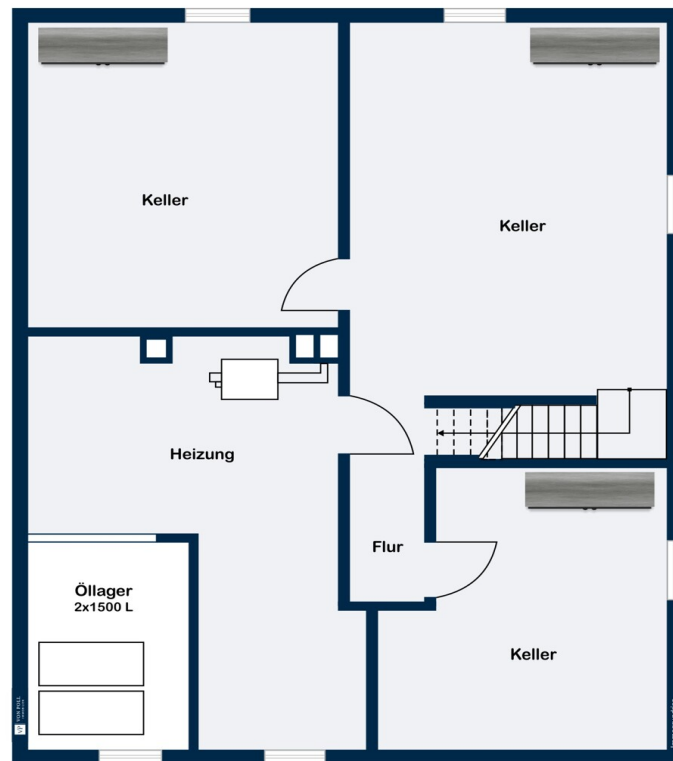
Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und einem großen Grundstück von rund 1.001 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld legen. Durch die solide Bauweise, den gepflegten Zustand und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt das Haus sowohl funktional als auch atmosphärisch.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen, hellen Eingangsbereich empfangen, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Hier befindet sich auch das Gäste-WC, praktisch gelegen für Besucher. Der Grundriss ist gut strukturiert und bietet kurze Wege sowie eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche.

Das Esszimmer bildet das Herzstück des Erdgeschosses und fungiert als Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer – ideal für geselliges Beisammensein im Familienalltag oder mit Freunden. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse öffnet den Blick auf den Garten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Routine. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der teilausgebaute Dachboden: Er verfügt bereits über ein ausgebautes Zimmer mit Balkonzugang und bietet die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer zu schaffen – beispielsweise als Büro, Studio oder Rückzugsort für Familienmitglieder.

Im Untergeschoss befindet sich ein gemütlicher Partykeller mit Holztheke, der zu geselligen Stunden mit Freunden und Familie einlädt. Darüber hinaus stehen im Keller weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich hervorragend als Abstellräume, Hobbyraum oder Werkstatt eignen. Die Fenster im Keller wurden 2000 erneuert und eine separater Kelleraufgang bietet direkten Zugang zum Garten.

Der Außenbereich begeistert durch einen gepflegten Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern bietet. Hier können Sie die Ruhe der Umgebung genießen, den Blick ins Grüne schweifen lassen oder gemütliche Sommerabende auf der Terrasse verbringen.

**Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bereit – ideal für Familien mit mehreren Autos oder Besucher.**

**Technisch präsentiert sich das Haus in einem soliden und gepflegten Zustand: Die Heizung stammt aus dem Jahr 1999, und im Jahr 2020 wurde das Dach professionell gereinigt und versiegelt, was die Langlebigkeit und Pflege des Gebäudes unterstreicht.**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Blick ins Grüne – ein Ort, der Lebensqualität, Erholung und Privatsphäre bietet. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Visualisierungen zeigen beispielhaft, welches Potenzial in der Immobilie steckt. Sie vermitteln einen Eindruck davon, wie das Objekt nach einer zeitgemäßen Modernisierung mit hochwertigen Materialien, einer modernen Gestaltung und einem harmonischen Wohnkonzept aussehen könnte. Die Darstellungen dienen als Inspiration und sollen die vielfältigen Möglichkeiten einer Neugestaltung veranschaulichen. Sie stellen keine verbindliche Ausführungsplanung dar, sondern zeigen eine mögliche Vision für die zukünftige Entwicklung der Immobilie.**



**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980
- Vier Schlafzimmer
- Ca. 1001 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bisher nur teilausgebauter Dachboden mit Zugang zum Balkon
- Wohnfläche kann um ein weiteres Zimmer erweitert werden
- Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne
- Gut durchdachter Grundriss
- Heller, offener Eingangsbereich mit Gäste WC
- Esszimmer als Verbindung von Küche und Wohnzimmer
- Heller, großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Partykeller mit Holztheke
- Heizung aus dem Jahr 1999
- 2020 Reinigung und Versiegelung des Daches
- Gepflegter Garten
- Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen
- Kunststofffenster aus 2000 im Keller
- separater Kelleraufgang

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Elpersdorf ist ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Ansbach in Bayern.

Geographisch liegt Elpersdorf nordöstlich des Stadtzentrums von Ansbach und ist eingebettet in eine ländlich-städtische Umgebung zwischen Feldern, Waldstücken und Verkehrsachsen.



**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**