

Exposé

Einfamilienhaus in Ansbach

Neuwertiges Einfamilienhaus (KfW 40 plus) in traumhafter Lage von Ansbach/Eyb



Objekt-Nr. OM-321582

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	462,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	196,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das neuwertige freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 2023 weist eine Wohnfläche von 150 qm auf. Es verfügt über eine Doppelgarage in Übergröße und bietet zwei zusätzliche Stellplätze. Das gerade einmal ein Jahr alte Fertighaus befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand und bietet eine äußerst hochwertige Ausstattung.

Energie / Versorgung:

Energieträger: Luft-/Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Heizungsart: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Energiebedarf des Gebäudes: 16 kWh

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigem Eingang der Technikraum, die clever positionierte Garderobe, ein hübsches Gäste WC, ein Büro, eine offene Küche mit Speis und ein sehr geräumiger Wohn- und Essbereich mit schönem Ausblick.

Die Räume im Obergeschoss teilen sich wie folgt auf:

Ein Schlafzimmer mit traumhaftem Ausblick in die Natur, zwei Kinderzimmer, ein großer Abstellraum, der auch als Ankleide genutzt werden könnte sowie ein großzügiges Badezimmer mit einer überdimensional großer, ebenerdiger Dusche.

Der Kaufpreis beträgt 719.000,00 €. Da der Kauf privat erfolgt, sparen Sie sich die Maklerprovision (ca. 26.000,00 €).

Die neuwertige Einbauküche kann für 15.000,00 € und die Photovoltaikanlage mit Speicher kann für 20.000,00 € abgelöst werden.

Ausstattung

- Traumhafte, einzigartige Lage in Ansbach mit unweitem Zugang in die Natur inkl. Naturschutzgebiet, direkt vor der Haustür
- Atemberaubender Ausblick in Ostseite
- elektrische Rollläden
- schallisolierte Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung / 6-Kammerkonstruktion
- Haustüre mit 3-fach Verriegelung und Smartlock-Zylinder (per App steuerbar)
- Böden: Feinsteinzeugfliesen in schöner Holzoptik in allen Räumen (ideal für die Fußbodenheizung geeignet)
- Edle Wangentreppe mit extra Rutschhemmung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen einzeln steuerbar
- LAN, SAT-Anschlüsse und ausreichend Steckdosen in allen wichtigen Räumen
- Einbauküche aus 2023 von der Firma „Die Küchenplaner“ mit Markengeräten der Firma Siemens und Neff. Die erhöhte Spülmaschine, der erhöhte NEFF-Backofen mit praktischer „Slide and Hide“-Funktion und die erhöhte Arbeitsoberfläche garantieren ein rückschonendes Koch- und Backvergnügen. Die moderne Induktionsherdplatte passt sich der Größe der Töpfe automatisch an. Die Kücheninsel sowie die Arbeitsplatte verfügen über zusätzliche Steckdosen. Die Küche kann für 15.000 € abgelöst werden.
- Großzügige Speisekammer
- Riesiges Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick in den Garten

- Schlafzimmer in Ostseite mit traumhaftem Ausblick (Sonnenaufgang)
- Helles Badezimmer mit überdimensional großer, ebenerdiger Dusche, zwei Nischen und Handtuchheizkörper
- Schönes Gäste-WC mit hochwertigem Steinwaschbecken
- Hocheffiziente, flüsterleise Luftwärmepumpe der Firma Nibe, die mit der Photovoltaikanlage kostengünstig betrieben wird. Außerdem besteht die Möglichkeit, eine Kühlfunktion für heiße Sommer zu aktivieren.
- Die 7,6 kWp Photovoltaikanlage inkl. 5 kW Speicher kann für 20.000 € abgelöst werden
- Die zentrale Lüftungsanlage sorgt für optimales Raumklima.
- Vorbereitung für eine Wasserenthärtungsanlage
- Technikraum mit extra Waschbecken
- Beton-Doppelgarage in Übergröße (7 Meter) mit zwei einzel steuerbaren Zapf-Garagentoren und Funk Fernbedienung. In der Garage befindet sich bereits ein Leerrohr für Starkstrom und ein Normalstromanschluss (Vorbereitung Wallbox).
- Hochwertige Eingangstreppe aus Granit
- Die Außenanlage ist bereits komplett mit Rabatten vorbereitet.
- Der großzügige Garten kann noch nach eigenen Wünschen gestaltet werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet im begehrten Stadtteil Ansbach/Eyb in einer ruhigen Neubausiedlung mit einem traumhaften Blick ins Grüne.

Bushaltestellen, Kindergärten und Schulen, Einkaufs-/ Freizeitmöglichkeiten, Apotheke

sind sehr leicht zu erreichen. Ein wunderschönes Naturschutzgebiet erwartet Sie direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Tür zur Speisekammer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Traumausblick

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Weiteres Kinder-/Schlafzimmer



Badezimmer OG



Riesige Wellnessdusche

Exposé - Galerie



Gang OG



Exposé - Galerie



Ostansicht



Heizung

DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Stadt-/Ortsteil	91522 Ansbach

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	719.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Bewohnt
Nutzung bei Übergabe	Frei

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 150 m ²
Nutzfläche	Ca. 196 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 462 m ²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WCs	2
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl zus. Abstellräume	1,5

BAUWEISE

0	2023
Bauweise	Fertighaus
Dachform	Satteldach
Anzahl Etagen	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Stellplätze	2 Garagen Stellplätze 2 Außenstellplätze
Elektroinstallation	3-adrig
Fi-Schalter	Vorhanden

Exposé - Galerie

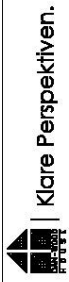
HEIZUNG	
Baujahr Heizung	2023
Befuerung	Luft-/Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Lüftung	Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE	
Haustür	Smartlock-Zylinder
Photovoltaik-Anlage (VHB)	Ja, 7,6 kWp + 5 kW Speicher
Rollläden	Ja, elektrisch
Effizienzhaus-Niveau	KfW 40 plus

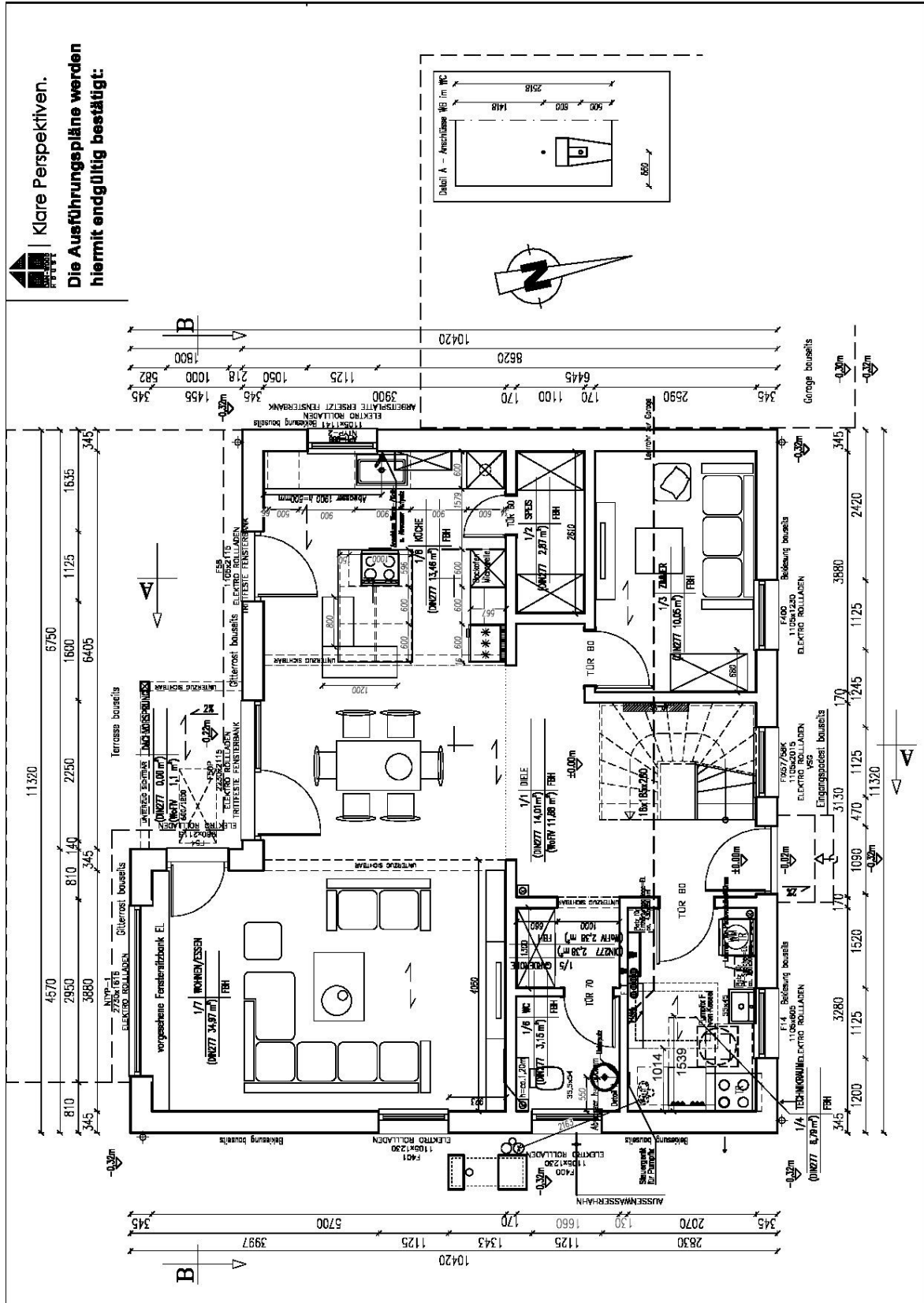
INTERNET & FERNSEHEN	
Internetgeschwindigkeit	250 MBit/s
Fernsehanschluss	LAN, Satellit

ENERGIEAUSWEIS	
Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	15.08.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	16 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	A+
Wesentlicher Energieträger	Strom

Exposé - Grundrisse



**Klare Perspektiven.
Die Ausführungspläne werden
hiermit endgültig bestätigt.**



Exposé - Grundrisse



Klare Perspektiven.
Die Ausführungspläne werden hiermit endgültig bestätigt:

