


**91522 Ansbach**

# Großzügige Doppelhaushälfte in bester Lage


**630.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**391 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer


**Sparda**  
**ImmobilienWelt®**

## Ihr Ansprechpartner

**SpardaimmobiliengmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

anfragen@spardaimmobiliengmbh.co  
m

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	391 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

## Preise & Kosten

Kaufpreis	630.000 €
-----------	-----------

Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
-----------------	--------------

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.10.2035
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

## Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einliegerwohnung
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste WC
- 2 Einbauküchen
- Balkon und Terrasse
- Werkstattraum unter der Garage
- Garage
- 2 Außenstellplätze
- massiver Pavillon im Garten
- Gewächshaus



## Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit insgesamt sieben Zimmern erstreckt sich über drei Etagen und bietet viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, ein separates Arbeitszimmer, die geschlossene Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche sowie ein Gäste-WC.

Über das innenliegende Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss, das zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und ein helles Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche umfasst.

Das Untergeschoss beherbergt eine eigenständige Einliegerwohnung, die sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Sie gliedert sich in ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche und ein Tageslichtbad. Zudem wurde im Jahr 2022 die Gasheizung erneuert, wodurch eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet ist.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großen, massiv gebauten Pavillon und einem praktischen Gewächshaus. Die voll unterkellerte Garage verfügt dank der Hanglage über einen separaten Zugang – ideal nutzbar als Werkstatt, Stauraum für Gartengeräte oder zur Unterbringung von Gartenmöbeln. Weiterhin stehen Ihnen vor dem Haus 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

## Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Eyb einer beliebten Wohnlage in Ansbach. Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig gut erreichbar. Die Nähe zum Ansbacher Zentrum, aber auch der Weg in die Natur sind ein großer Vorteil der Wohnlage. Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern und 54 Gemeindeteilen bietet ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe sowie ganzjährig kulturelle Veranstaltungen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden.











































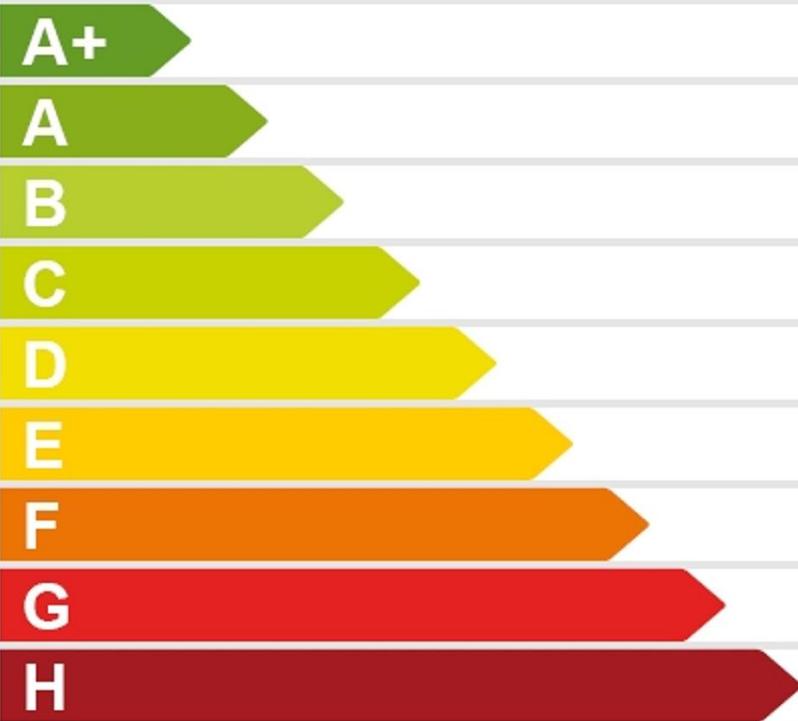




Exposéplan, nicht maßstäblich

## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



123,10