

Ansbach – Ansbach

# Ab sofort verfügbar! Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Betreuten Wohnen

Objektnummer: 24208608



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

**KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24208608              |
| Wohnfläche    | ca. 64 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Zimmer        | 2                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1999                  |
| Stellplatz    | 1 x Carport           |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 209.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme       | Endenergieverbrauch     | 84.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Fernwärme      |                         |                            |

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



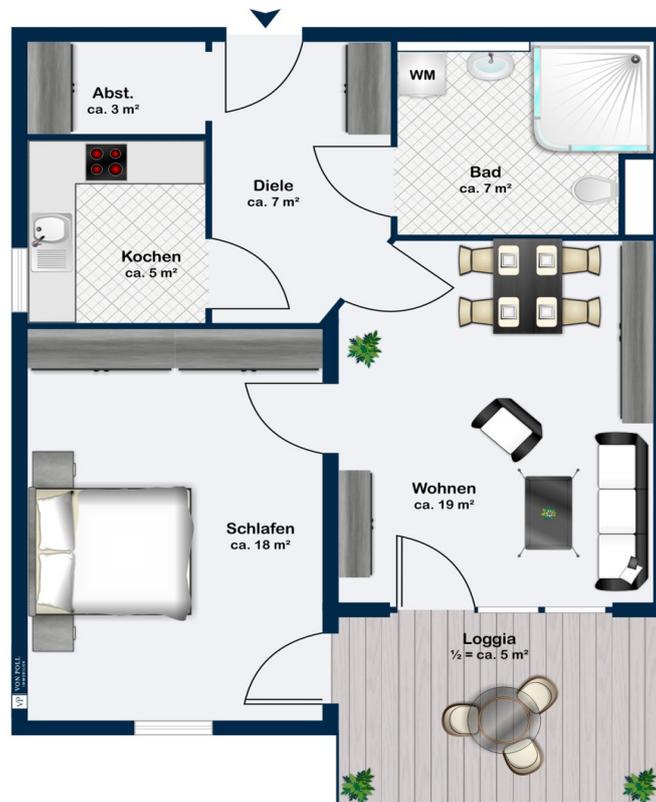
Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Grundrisse



Wohnung

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: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Betreuten Wohnen bietet auf ca. 64 m<sup>2</sup> eine komfortable und sichere Wohnmöglichkeit für Senioren. Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet und befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt ist. Auch das Wohnen mit Rollstuhl ist hier kein Problem! Das großzügige Wohnzimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bietet Zugang zu dem großen überdachten Balkon. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die frische Luft genießen. Das helle Schlafzimmer bietet ebenfalls einen Zugang zum Balkon sowie gute Stellmöglichkeiten für ein Bett und einen Schrank. Die Wohnung verfügt weiterhin über eine zeitlose Einbauküche, die alle notwendigen Geräte und viel Stauraum bietet. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und genießen. Das seniorengerechte Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die barrierefreie Gestaltung sorgt für Komfort und Sicherheit. Der ca. 8 m<sup>2</sup> große Balkon ist ein echtes Highlight dieser Wohnung. Mit der vorhandenen Markise können Sie ihn bei jeder Witterung nutzen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Ihren PKW parken Sie bequem im zugehörigen Carport. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage für betreutes Wohnen. Hier können Sie auf verschiedenste Dienstleistungen und Angebote zugreifen, die speziell für Senioren konzipiert sind. Ob beim Einkaufen, beim Ausfüllen von Dokumenten oder einfach nur einen Ausflug in die Stadt. Das vielseitige Angebot ermöglicht Ihnen ein einfaches Wohnen auch im hohen Alter. Die Immobilie befindet sich in einer zurückversetzten und dennoch zentralen Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht Ihnen eine einfache und bequeme Mobilität. Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort, Sicherheit und Lebensqualität. Die durchdachte Ausstattung und die seniorengerechte Gestaltung machen diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause für ältere Menschen, die ein selbstbestimmtes und angenehmes Leben führen möchten. Selbstverständlich eignet sich die Wohnung auch perfekt für Kapitalanleger mit Weitblick. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnzimmer mit Parkett und Zugang zum großzügigen Balkon
- Helles Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- überdachter Balkon ca. 8 m<sup>2</sup> mit Markise und Strom
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Seniorengerecht
- Betreutes Wohnen
- Carport Stellplatz mit Strom
- Rollstuhlgeeignet
- Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>

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: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Alles zum Standort

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen: Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und bietet eine zentrale Lage in der Region Mittelfranken. Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt. Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei. Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt. Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen. Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt. Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen

Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien,  
Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

Objektnummer: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 84.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24208608 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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