

Ansbach – Ansbach

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage Ansbachs

Objektnummer: 24208635



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

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24208635 - 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: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick

|              |                       |             |   |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24208635              | Kaufpreis   | 160.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 61 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Etage        | 2                     | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 2                     | Nutzfläche  | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer   | 1                     | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Baujahr      | 1955                  |             |   |

Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 214.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.10.2034    | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1955                        |

Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





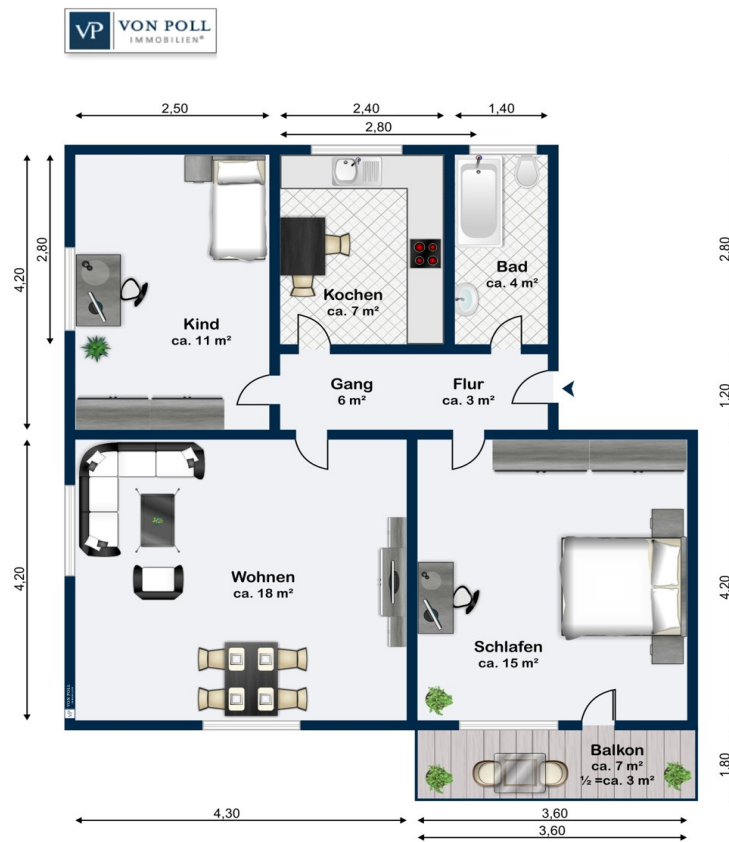
Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – 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: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Diese eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Das Wohngebäude liegt in einer Seitenstraße nahe dem Zentrum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem zentral gelegenen Flur, drei ideal aufgeteilten Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden können sowie einer Küche inkl. Einbauküche und einem Badezimmer. Vom Flur gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung. Linkerhand befindet sich das Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten. Dieses verfügt weiterhin über einen Balkonzugang. Aktuell ist dieser als Wintergarten umfunktioniert. Hier genießen Sie wettergeschützt die Aussicht. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer ist sehr hell und gewährt einen wunderschönen Blick über die Dächer Ansbachs. Das Kinder- oder Arbeitszimmer wird ebenfalls mit reichlich Tageslicht durchflutet und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. In der Küche der Wohnung haben Sie ausreichend Platz zum gemütlichen Kochen. Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden. Das Angebot wird durch das Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss abgerundet. In Flur, Wohn- und Schlafzimmer wurde Echtholzparkettboden verlegt. Der Balkon und das Badezimmer sind neutral gefliest. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster teilweise 3-fach verglast mit Rollläden. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil. Ein Stellplatz oder eine Garage kann zusätzlich mit angemietet werden. Die Wohnung und das Haus befinden sich in einem gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt. Mittelfristig steht der Austausch der Gastherme an. Die gefragte Lage und die gelungene Aufteilung machen die Wohnung zu einem Highlight für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG
- Mehrparteienhaus mit insgesamt 6 Einheiten
- Zentrale Lage
- Gepflegter Gesamtzustand
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten und Balkonzugang
- Wettergeschützter Wintergartenbalkon
- Helles Wohn- und Esszimmer mit Fernblick
- Zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer
- Küche mit funktionaler Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Zusätzlicher Stauraum im Dachboden- und Kellerabteil
- Kfz-Stellplatz separat anmietbar
- ggf. ist ein Stück Gartenfläche verfügbar
- Zuverlässige Hausverwaltung

Am Gebäude selbst wurden bereits diverse Modernisierungen durchgeführt.

Hier eine kurze Aufzählung:

- neues Treppenhaus, neuer Flur + neue Treppen (2023)
- neue Hauseingangstür (2024)
- neue Gegensprechanlage (2023)
- Wärmedämmung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Erneuerung der Treppenhausfenster

In der Wohnung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Austausch der Fenster (vorwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster)
- Austausch der Wohnungseingangstür

Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Alles zum Standort

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich Nahe des Anwesens. 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 24208635 - 91522 Ansbach – Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 214.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24208635 - 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)