

Ansbach

# Traumhaftes Wohnen mit grandiosem Blick über Ansbach!

Objektnummer: 20208342



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	20208342	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76,3 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2023	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208342 - 91522 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: 20208342 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem im Bau befindlichen Gebäude und besticht durch eine luxuriöse Ausstattung sowie eine Top-Lage innerhalb der Stadt. Die Wohnfläche beträgt ca. 76,3 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnung verfügt zudem über einen ca. 15m<sup>2</sup> großen Balkon mit Südausrichtung, der einen traumhaften Blick über die Stadt bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch hochwertige Bauweise nach KfW 55 EE Standards aus und punktet mit exklusiven Materialien im Bereich der Innenausstattung. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Die Innenräume bestechen durch ihre hellen und modernen Gestaltungselemente und laden zum Wohlfühlen ein. Die Wohnung ist barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar und bietet somit einen bequemen Zugang für alle Bewohner. Zur Immobilie gehören auch hochwertige Außenanlagen wie Carports und Stellplätze sowie ein Hausmeisterservice und eine Hausverwaltung zur Unterstützung bei allen Belangen rund um die Immobilie. Hier ergibt sich in ein Erstbezug nach Sanierung und es bietet sich eine Vielzahl von Wohnungsgrößen von ca. 80m<sup>2</sup> bis ca.125m<sup>2</sup> an. Dies schafft eine individuelle Anpassungsmöglichkeit je nach Bedarf und Vorlieben der Bewohner. Insgesamt handelt es sich hier um eine einmalige Gelegenheit, die viele besondere Highlights bietet. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 76,29m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Zimmer
- Einbauküche
- Exclusive Materialien im Bereich der Innenausstattung
- Traumhafter Blick über die Stadt
- Top Lage innerhalb der Stadt
- Ca. 15m<sup>2</sup> große Balkone
- Süd - Westausrichtung
- Barrierefreiheit durch Aufzug gegeben
- Erstbezug nach Sanierung
- Wohnungsgrößen von ca. 80m<sup>2</sup> - ca.125m<sup>2</sup> vorhanden
- Hochwertige Außenanlagen (Carports, Stellplätze)
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Möglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 20208342 - 91522 Ansbach

## Alles zum Standort

In bester Lage, am Windmühlberg gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Anwesen selbst befindet sich in einer reinen Anwohnerstraße Ansbachs. 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 liebe 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: 20208342 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. **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: 20208342 - 91522 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)