

Ansbach – Ansbach

# Genießen Sie die Aussicht! 3-Zimmer-Penthouse mit großer Dachterrasse im Herzen der Stadt

Objektnummer: 25208656a



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208656a
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	175.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie





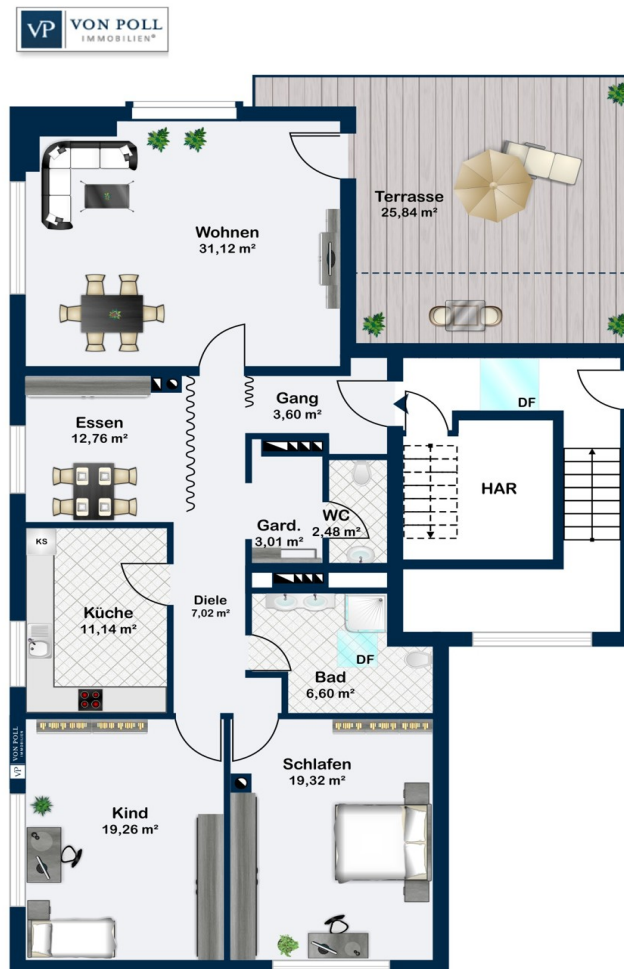
Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208656a - 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: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Sie begeistern! Die angebotene Penthouse-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines 1979 erbauten Mehrfamilienhauses. Im Stadtzentrum gelegen genießen Sie alle Vorzüge der Stadt. Die Altstadt sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Fahrrad leicht zu erreichen. Mit dem 2024 erneuerten Fahrstuhl gelangen Sie in die fünfte Etage des Hauses. Das durchdacht gestalte Grundrisskonzept der Wohnung auf einer Etage wirkt einladend und bietet alle Voraussetzungen für ein offenes und modernes Wohnen für Singles, Paare oder die kleine Familie. Auch im Punkte Funktionalität überzeugt das Penthouse in vollen Zügen. Die separate Garderobe mit Einbauschränken bietet reichlich Stauraum. Das angrenzende Gäste-WC vervollständigt den Eingangsbereich. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer. Selbstverständlich kann hier neben einem Schlafzimmer auch ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer entstehen. Der private Bereich wird durch das Tageslichtbadezimmer abgerundet. Dieses verfügt neben einer Badewanne und einer Dusche auch über einen Doppelwaschtisch. Die separate Küche bietet auf ca. 11 m<sup>2</sup> individuelle Fläche für Ihre neue Einbauküche. Der offene Essbereich bietet ideale Stellmöglichkeiten für einen großen Esstisch. Gemeinsames Essen mit Freunden und Familie steht hier nichts mehr im Weg. Vom Essplatz weitergehend liegt das ca. 31 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Der großzügige Raum könnte ebenfalls als offener Wohn- und Essbereich genutzt werden. Somit wäre im Essbereich weiterer Platz für eine Leseecke oder einen Arbeitsplatz. Das Highlight der Penthouse-Wohnung ist die teilweise überdachte und uneinsehbare Dachterrasse. Eine große elektrische Markise spendet zusätzlichen Schatten. Gemeinsames Grillen oder entspannen in der eigenen Lounge steht hier nichts im Wege. Auch Hobbygärtner können sich hier mit Hochbeeten Ihr eigenes Naturparadies in Mitten der Stadt Ansbach erschaffen. Der Wohn- und Essbereich sowie der Flur sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt. Das verlegte Fischgrätmuster im Wohnbereich verleiht dem Raum zusätzliche Exklusivität. Die weiteren Räume sind mit Fliesen und Teppich ausgestattet. Alle Zimmer der Wohnung verfügen über einen traumhaften Fernblick über Ansbach und werden mit reichlich Tageslicht durchflutet. Die Wohnanlage wird mittels einer Ölzentralheizung Baujahr 2008 beheizt. Die 2-fach verglasten Kunststoffenster wurden im Anfang der 2000er Jahre eingebaut. Weiteren Stauraum bietet das abschließbarer Kellerabteil. Ihren PKW parken Sie bequem in der Tiefgarage. Von hier aus gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus. Zusätzlich verfügt die Wohnanlage über gemeinschaftlich genutzte Fahrradabstellmöglichkeiten. Sie erwerben hier eine großzügige Wohnung mit traumhaftem Blick über Ansbach, die ab sofort verfügbar ist. Die Wohnung befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand, dennoch stehen optische Renovierungen an. Im 5.

Obergeschoss des Anwesens genießen Sie, ohne direkte Nachbarn absolute Ruhe und Exklusivität. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:

- 3-Zimmer-Penthousewohnung
- Mehrfamilienhaus mit 19 Parteien
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Doppelwaschbecken
- Garderobe mit Einbauschränken und Gäste-WC
- Separate Küche
- Großzügige, teilüberdachte Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Rundblick auf die Stadt Ansbach
- Parkett im Wohn- und Essbereich sowie im Flur
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Aufzuganlage
- Stauraum im Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Sofort verfügbar

Die Wohnanlage wird durch eine zuverlässige Hausverwaltungsfirma betreut. Diese kümmert sich um die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc.

Objektnummer: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. 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 beheimatet 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: 25208656a - 91522 Ansbach – Ansbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 175.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25208656a - 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)