

Ansbach

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 25208665



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208665
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	149.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



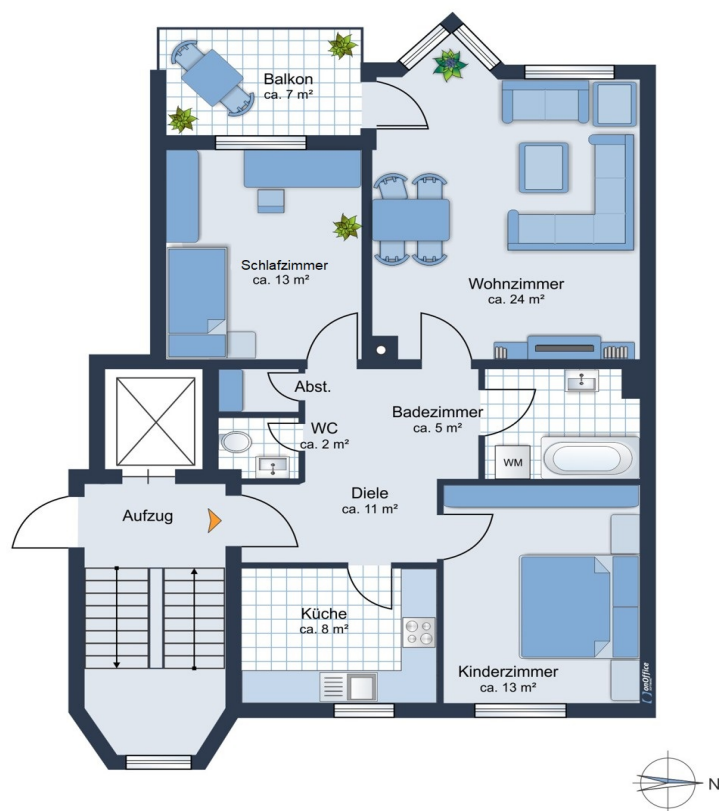
Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208665 - 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: 25208665 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungsdetails und einer attraktiven Wohnlage. Auf ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das Komfort und Funktionalität vereint. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Raum für kulinarische Entfaltung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht direkten Zugang zum Balkon – ein perfekter Ort zum Entspannen. Das Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten, während das zusätzliche Arbeits- oder Kinderzimmer flexibel genutzt werden kann. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Highlight sind die 2022/2023 erneuerten Fenster, die für eine hervorragende Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl und verfügt über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Ein rundum attraktives Angebot für alle, die auf der Suche nach einer modernen, gepflegten und gut ausgestatteten Wohnung sind. Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und einer zentrumsnahen Lage. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu können.



Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer-Wohnung
- Großer Eingangsbereich - Platz für eine Garderobe
- Hochwertige Einbauküche
- Großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Arbeits- oder Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Fenster 2022/2023 erneuert
- Tiefgaragenplatz
- Fahrstuhl

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: 25208665 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

Ansbach, die charmante Regierungshauptstadt Mittelfrankens, vereint historischen Flair mit moderner Lebensqualität. Geprägt von einer wunderschönen Altstadt mit barocken Bauwerken, malerischen Gassen und dem beeindruckenden Markgrafenschloss, bietet die Stadt eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die Infrastruktur in Ansbach ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der gesamten Stadt gut erreichbar. Das kulturelle Angebot ist vielfältig – von Museen und Theatern bis hin zu regelmäßigen Veranstaltungen wie den bekannten Rokoko-Festspielen. Erholungsmöglichkeiten bieten zahlreiche Grünanlagen, wie der Hofgarten, die Rezatauen oder das nahegelegene Fränkische Seenland. Durch die optimale Verkehrsanbindung mit der B14, B13 und der Autobahn A6 ist Ansbach sowohl für Pendler als auch für Geschäftsreisende ein attraktiver Standort. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Bus- und Bahnverbindungen gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Nürnberg, Würzburg oder Dinkelsbühl. Ansbach verbindet Tradition und Moderne und bietet eine hohe Lebensqualität in einer attraktiven Umgebung – perfekt für Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Objektnummer: 25208665 - 91522 Ansbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25208665 - 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)