

Ansbach

# Moderne und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung

Property ID: 25208653



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	25208653	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
Year of construction	1995	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



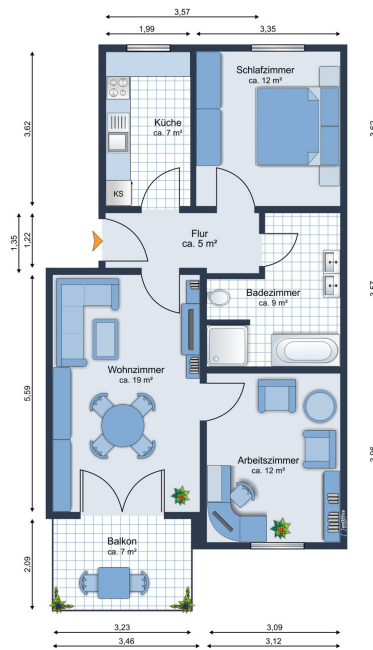
Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## A first impression

Diese stilvolle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Komfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und wird durch ein angrenzendes Arbeitszimmer perfekt ergänzt – ideal für Homeoffice oder als zusätzlicher Rückzugsort. Die hochwertige Einbauküche mit kleiner Sitzmöglichkeit bietet moderne Ausstattung und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das gemütliche Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während im Flur eine kleine Garderobe Platz findet. Das Badezimmer überzeugt mit einer großen Dusche, einer Badewanne sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Die smarte Heizungssteuerung sorgt für ein angenehmes Raumklima und eine energieeffiziente Nutzung. Ein überdachter Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Außenbereich. Für zusätzlichen Stauraum steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung. Ein eigener Carportstellplatz rundet das attraktive Angebot ab. Diese moderne Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für anspruchsvolles Wohnen. Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten 3-Zimmer-Wohnung sind, die durch Ihre Ausstattung und ihre Größe überzeugt, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer-Wohnung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Hochwertige Einbauküche mit kleiner Sitzmöglichkeit
- Großer Wohn- und Essbereich mit angrenzenden Arbeitszimmer
- Heizung - Smart Home fähig
- Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Überdachter Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Separates Kellerabteil
- Carportstellplatz

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.

**Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach**

## All about the location

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 in unmittelbarer Nähe 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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25208653 - 91522 Ansbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)