

Ansbach

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz

CODE DU BIEN: 25208665



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

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25208665               |
| Surface habitable      | ca. 79 m <sup>2</sup>  |
| Etage                  | 1                      |
| Pièces                 | 3                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1982                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 285.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 149.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 07.02.2028           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1982                                  |

CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



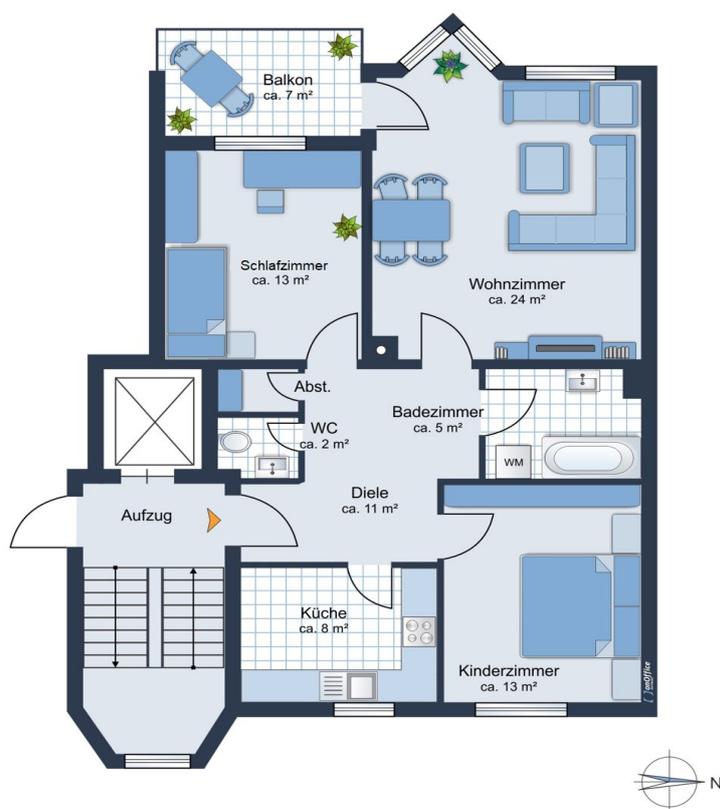
CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208665 - 91522 Ansbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)