

Ansbach

# Exklusive Wohnung mit Traumblick und hochwertiger Ausstattung - Erstbezug!

CODE DU BIEN: 20208339



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

**PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 20208339 - 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: 20208339 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20208339
Surface habitable	ca. 125,4 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	598.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2034		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## Plans d'étage



Wohnung

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: 20208339 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Diese geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 125,35 m<sup>2</sup> befindet sich in einem kernsanierten Gebäude, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Das Objekt verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkon mit einer Süd-West-Ausrichtung, von dem aus man einen traumhaften Blick über die Stadt genießen kann. Die Wohnung zeichnet sich durch eine luxuriöse Ausstattung aus, darunter hochwertige Materialien im Bereich der Inneneinrichtung. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, um auch an kalten Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Barrierefreiheit ist durch den vorhandenen Aufzug gegeben. Das Gebäude wurde in einer hochwertigen KfW 55 EE Bauweise errichtet, was für eine energiesparende Bauform steht. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 80 m<sup>2</sup> und ca. 125 m<sup>2</sup>, sodass für jeden Bedarf die passende Größe vorhanden ist. Zudem überzeugt die Immobilie durch ihre Top-Lage innerhalb der Stadt, die eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehören hochwertige Außenanlagen, wie Carports und Stellplätze, die den Komfort abrunden. Ein Hausmeisterservice und eine Hausverwaltung sorgen für eine reibungslose Organisation des Wohnkomplexes. Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach der Sanierung und bietet somit die Möglichkeit, das neue Zuhause nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Diese Immobilie ist eine einmalige Möglichkeit, die sich durch ihre Qualität und Lage auszeichnet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial, das diese Wohnung bietet. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 125,35m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier Zimmer
- Zwei Bäder
- 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.

**CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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 der begehrtesten 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 liebevolle 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.

CODE DU BIEN: 20208339 - 91522 Ansbach

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 20208339 - 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)