

Ansbach

# Atemberaubende Aussicht, hochwertige Ausstattung und viele Extras die keine Wünsche offen lassen!

CODE DU BIEN: 20208343



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

PRIX D'ACHAT: 2.198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 317,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 20208343 - 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: 20208343 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20208343
Surface habitable	ca. 317,8 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	2.198.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

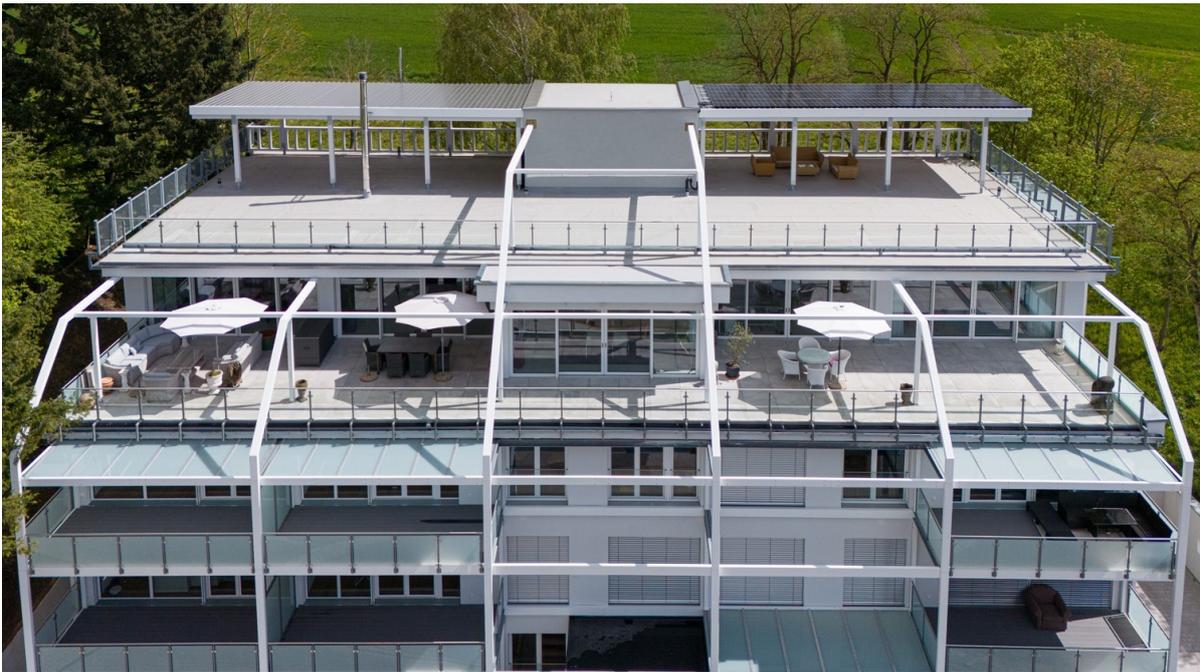
CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## 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	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



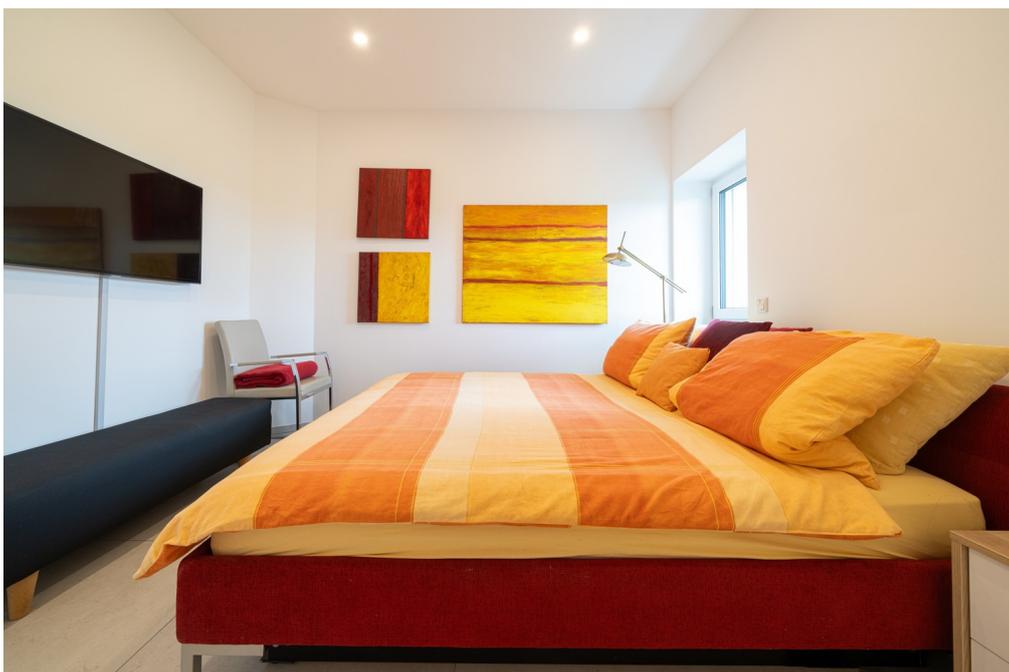
CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété



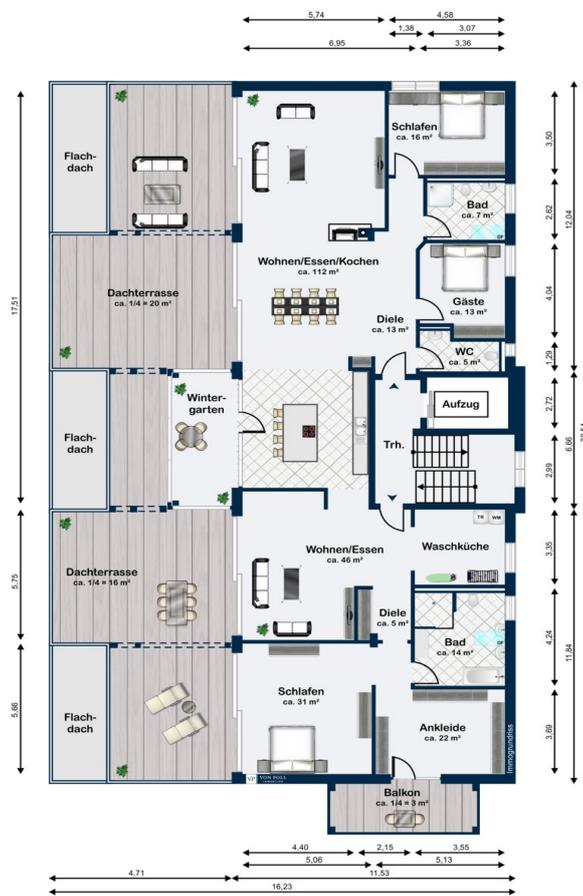
CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

## La propriété

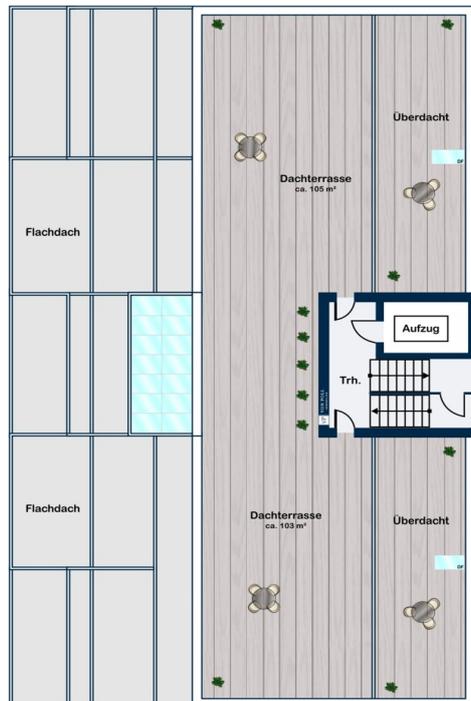


CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach

# Plans d'étage



3.Obergeschoss



Dachaufsicht

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: 20208343 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einem erstklassig saniertem Anwesen aus dem Jahr 2023, das mit hochwertigen Materialien nach KfW 55 EE Bauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 317,8 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet diese Immobilie großzügigen Platz für Wohnen und Genießen. Das Penthouse besticht durch seine luxuriöse Ausstattung und die exklusive Lage innerhalb der Stadt. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, während die Einbauküche mit modernen Geräten ausgestattet ist. Besonders beeindruckend sind die beiden Dachterrassen: eine angrenzend zur Wohnebene mit ca. 140 m<sup>2</sup> und eine weitere mit ca. 350 m<sup>2</sup> auf dem Hausdach. Von hier aus erleben Sie einen traumhaften Blick über die Stadt und können die Sonne in vollen Zügen genießen, sowie entspannte Abende mit Freunden und Familie verbringen. Die Barrierefreiheit durch den Aufzug sowie der Hausmeisterservice und die Hausverwaltung sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Penthouse befindet sich in tadellosem Zustand und wurde durch ausnahmslos hochwertige Materialien und viele beeindruckende Extras zu etwas ganz besonderem gestaltet. Abgerundet wird das Angebot durch die elegante Einbauküche, die Doppelgarage, die Abstellflächen im Untergeschoss, sowie die atemberaubende Dachterrassenfläche, welche dieses Penthouse zu etwas einmaligen werden lässt. Diese einzigartige Immobilie bietet eine Vielzahl von Besonderheiten und eignet sich sowohl als Wohnsitz als auch als Investitionsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf.

**CODE DU BIEN: 20208343 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 325m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sechs Zimmer
- Geschmackvolle Einbauküche
- Designerkamin
- Ca. 140m<sup>2</sup> Dachterrasse angrenzend zur Wohnebene
- Ca. 495m<sup>2</sup> weitere Dachterrasse auf dem Hausdach zur Nutzung durch das angebotene Penthouse
- Exklusive 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: 20208343 - 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 reinen Anwohnerstraße Ansbachs. Die Stadt Ansbach mit ca. 41.000 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 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 liebe 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: 20208343 - 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. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 20208343 - 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)