

Ansbach

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

????????? ??????????: 25208653



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208653	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1995	????????? ????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????	???????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		???????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	76.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.04.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	??????	???????????????????	
		?????????? ?? ??	1995
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ?????????



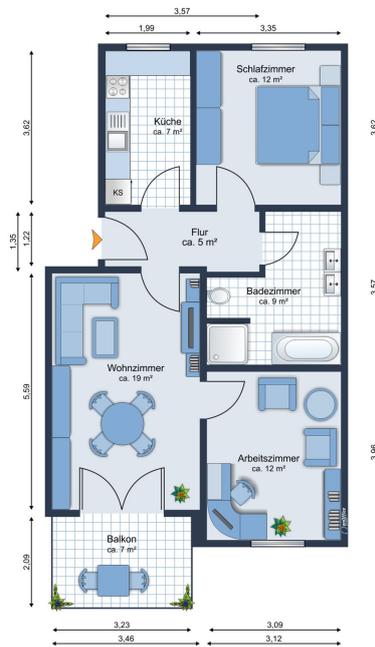
????????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ??????????



???????? ?????: 25208653 - 91522 Ansbach

?? ????????



??????? ???????: 25208653 - 91522 Ansbach

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25208653 - 91522 Ansbach

???????????????? ???? ??????????

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.

??????? ???????: 25208653 - 91522 Ansbach

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25208653 - 91522 Ansbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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