

Ansbach

# Exklusive Wohnung mit luxuriöser Ausstattung, großem Balkon und zwei Bädern

????????? ??????????: 20208332



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 108,33 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	20208332	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 108,33 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	2023
?????????????? ??? ????????????	3	?????????	???????
????????????	2	??????????????	ca. 7 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2023	????????????????????	WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 10000 EUR (?????????)	?????????	

???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ????????????	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	06.05.2034		
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



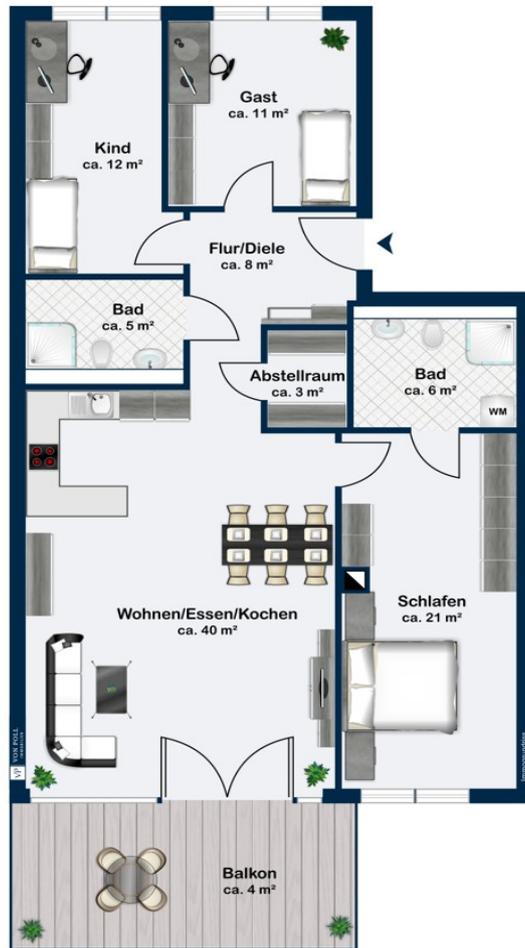
???????? ??????????: 20208332 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ?????????: 20208332 - 91522 Ansbach

???????



Wohnung

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

In exklusiver Wohnlage bietet diese luxuriöse Wohnung auf einer Etage mit einer Wohnfläche von ca. 108,33 m<sup>2</sup> ein ansprechendes und hochwertiges Wohnerlebnis. Das 2023 kernsanierte Gebäude besticht durch seine hochwertige KfW 55 EE Bauweise und befindet sich in einem neuwertigem Zustand nach Sanierung. Mit insgesamt vier Zimmern und zwei Badezimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die ein komfortables Lebensumfeld schätzen. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch exklusive Materialien in der Innenausstattung besticht. Große Panoramafenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die offene Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Der angrenzende Balkon mit ca. 15 m<sup>2</sup> und Westausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich dank eines Aufzugs und bietet somit Komfort auf höchstem Niveau. Zudem verfügt die Immobilie über hochwertige Außenanlagen, darunter Carports und Stellplätze, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Ein Hausmeisterservice sowie eine professionelle Hausverwaltung ergänzen das exklusive Angebot. Insgesamt stehen Wohnungsgrößen von ca. 80 m<sup>2</sup> bis ca. 125 m<sup>2</sup> zur Verfügung, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Dank der Top-Lage innerhalb der Stadt profitieren die Bewohner von einer idealen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Für Interessenten besteht die Möglichkeit, sich vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung von dem Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen. Das erfahrene Team steht für Fragen und Terminvereinbarungen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihren exklusiven Rückzugsort inmitten der Stadt.

??????? ???????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 108,33m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier Zimmer und 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.

??????? ???????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

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 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 der Immobilie. 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.

??????? ???????: 20208332 - 91522 Ansbach

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

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 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.

???????? ??????????: 20208332 - 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)