

Ansbach

reserviert Wohnen in gefragter Lage! 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und überdachtem Balkon

Objektnummer: 25208712



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,31 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208712
Wohnfläche	ca. 79,31 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1985

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

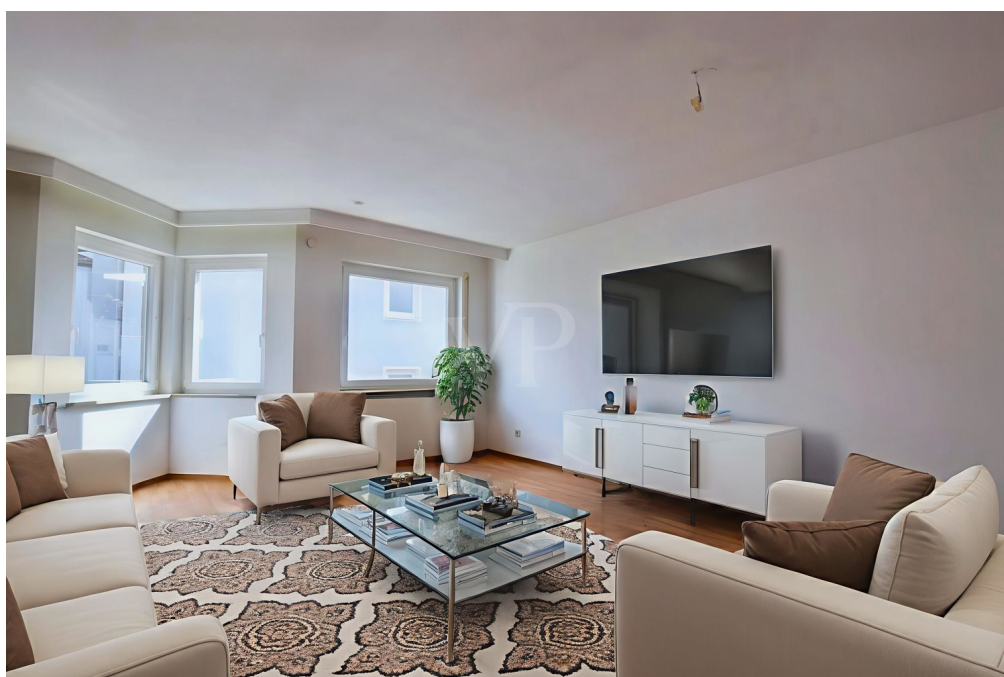
Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



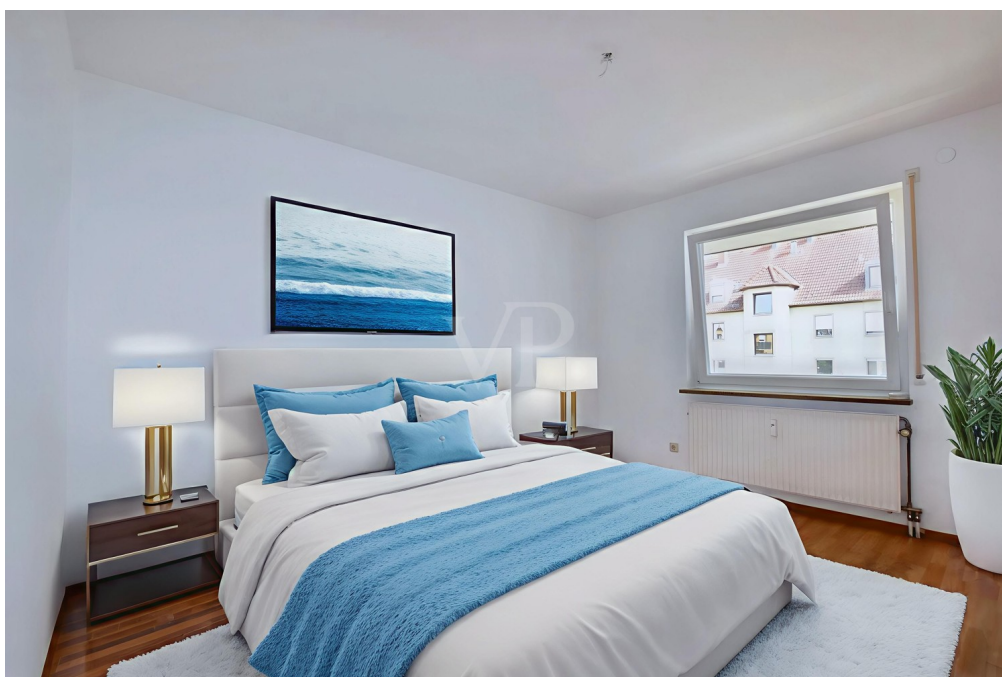
Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



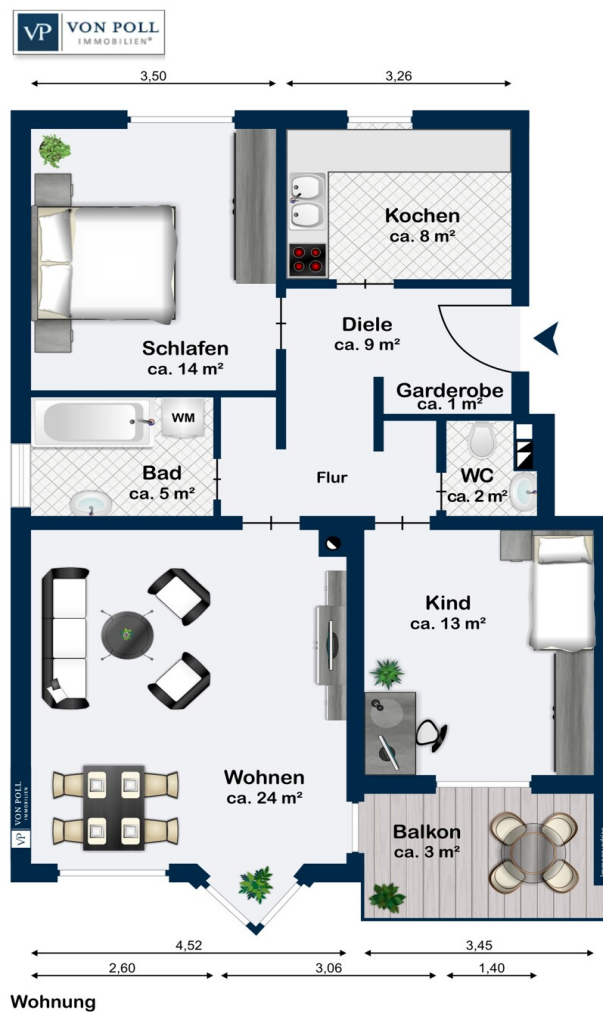
Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1985 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 79 m² und bietet eine ideale Raumaufteilung für Singles oder Paare, aber auch für eine kleine Familie mit einem Kind. Die Wohnung liegt im begehrten Reuterviertel und präsentiert sich als Teil einer ruhigen Gemeinschaft aus 7 Parteien.

Mit dem Aufzug fahren Sie bequem in das 1. Obergeschoss. Nach dem Eintreten in die großzügige Diele gelangen Sie rechts direkt zur Küche und geradeaus zum ersten Schlafzimmer, welches auch als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar ist.

Links geht es weiter zum geräumigen Flur mit zwei extra tiefen Wandschränken, die vom Boden bis zur Decke reichen. Die Einbauschränke können gut als Vorratsschränke genutzt werden und bieten auch reichlich Stauraum für Haushaltsgeräte wie Besen, Putzeimer und Staubsauger. Ein zweites Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit schönem Erker und direktem Zugang zum sonnigen Balkon rundet das Angebot ab. Auf dem überdachten Balkon können die Bewohner entspannen und die Ruhe genießen.

Ein separates WC ist direkt neben dem Schlafzimmer. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschbecken ist funktional. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und die optimierte Nutzung der vorhandenen Fläche, die sich vielseitig möblieren lässt. Die Kunststofffenster sind bereits erneuert, Rollläden sind ebenfalls installiert. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die hervorragende Bausubstanz des gepflegten Wohngebäudes, welches keinerlei Instandhaltungsstau aufweist.

Ein privilegiert gelegener Tiefgaragen-PKW-Stellplatz bietet einen direkten Zugang zum Gebäude und bedeutet erheblichen Komfort. Dieser Stellplatz kann auf Wunsch separat dazu erworben werden. Diese zusätzliche Sicherheit für Ihr Fahrzeug ist besonders in städtischen Lagen ein klarer Vorteil.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Umgebung und ermöglicht vom Balkon einen Blick in den grünen Innenhof und auch in die Ferne.

Interessenten, die eine Wohnung suchen, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt, sind hier genau richtig. Die Kombination aus hervorragender Lage, durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Nachbarschaft macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Wahl für den Eigenbedarf oder als Investition zur Kapitalanlage.

Wir laden Sie ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

- Top Lage im Reuterviertel, zentral und dennoch grün
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Personenaufzug
- Gaszentralheizung
- Wärmemengenzähler durch Ablesefirma angebracht
- 3-Zimmer-Wohnung, Diele, Flur, Küche
- Ca. 79,31 m² Wohnfläche
- Große Fensterfronten, viel Licht, helle Räume
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Zwei Einbauschränke in der Wohnung
- Pflegeleichte Fußböden in Laminatoptik
- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon
- Überdachter Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Zwei eigene Kellerräume mit Fenster sowie direktem Zugang zur Tiefgarage
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Anteilige Lagerfläche im Dachgeschoss
- Sprechanlage
- Nur sieben Parteien, kleine Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst
- DSL-Anschluss
- TV-Empfang über Kabel
- Bezugsfrei
- Privilegiert gelegener Tiefgaragen-PKW-Stellplatz kann zusätzlich erworben werden

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Drei-Zimmer-Wohlfühlwohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig mit Blick ins Grün gelegen machen diese Eigentumswohnung zur perfekten Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen 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 der Wohnung.

Die Wohnung selbst, in bester Lage im Reuterviertel gelegen, befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses mit Personenaufzug in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Sie genießen hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem im Grünen.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Mit dem neu eröffneten Retticenter bietet sich eine weitere Einkaufsmöglichkeit mit Bäcker, Lebensmittelmärkten, Apotheke, Drogerie und Postfiliale, alles zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt und das Brückencenter sind zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25208712 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com