

**Ansbach / Meinhardswinden**

# Moderne 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Balkon, Stellplatz und Einbauküche

**Objektnummer: 25208780**



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

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

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25208780</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>132.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>24.04.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss präsentiert sich als attraktive Gelegenheit für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Das im Jahr 1972 fertiggestellte Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und wurde regelmäßig instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung aus dem Jahr 2020, bei der unter anderem ein hochwertiger Vinylboden und eine moderne Einbauküche eingebaut wurden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für verschiedene Lebenssituationen – ob Paar, Familie oder Wohngemeinschaft. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Aufteilung der Räume und ein komfortables Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offenem Essbereich, das viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der ebenso wie das Schlafzimmer einen schönen Ausblick ins Grüne eröffnet und zusätzlichen Raum im Freien schafft. Die moderne Einbauküche, die erst 2020 installiert wurde, ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein separates Gäste-WC ergänzt das komfortable Raumangebot. Der einheitlich verlegte, hochwertige Vinylboden sorgt für eine ansprechende Optik und eine angenehme Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Praktisch ist auch der zur Wohnung gehörende, überdachte KFZ-Stellplatz direkt am Haus, der Ihnen bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerraum, der vielfältig genutzt werden kann.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Straßen ideal.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hellen Wohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Balkon mit herrlichem Ausblick
- Großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich
- Eigener KFZ - Stellplatz überdacht
- Hochwertiger Vinylboden
- Neuwertige Einbauküche
- Separates Gäste WC
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Durchdachter Grundriss - gute Raumaufteilung
- Zugang zu Balkon von Schlaf- und Wohnzimmer
- Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hellen, gepflegten Eigentumswohnung mit herrlichem Ausblick, neuwertiger Einbauküche und ruhig gelegenen Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Vier-Zimmer Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Alles zum Standort

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet 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 Werken 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, z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

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: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 24.4.2028.**

**Endenergiebedarf beträgt 132.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Objektnummer: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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