

**Ansbach**

# Ein Wohntraum in bester Lage – Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung

**Objektnummer: 26208807**



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

**KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach**

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

**Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26208807</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>429.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 143 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>1</b>                     | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4.5</b>                   | <b>Ausstattung</b> | <b>Gäste-WC, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b>                                       |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1987</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Freiplatz</b>         |                    |  |

**Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                         |                                    |                       |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Fussbodenheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>              | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>109.30 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>07.02.2028</b>       | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>              | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1990</b>           |

Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



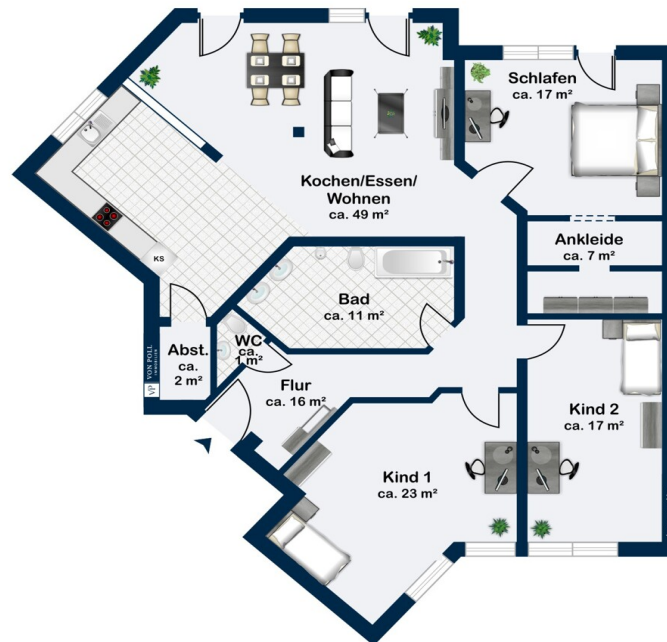
Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208807 - 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: 26208807 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende, zentrumsnahe Lage auf ideale Weise. Sowohl die nächste Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, während das Stadtzentrum bequem fußläufig erreicht werden kann.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der offene, lichtdurchflutete Grundriss deutlich, der ein angenehmes und repräsentatives Wohnambiente schafft. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Highlight ist die 22 m<sup>2</sup> große umlaufende Terrasse, die sich vom Schlafzimmer über den Wohnbereich bis hin zur Küche erstreckt. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Verweilen und Genießen und ermöglicht zudem einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Marmorböden ausgestattet, die dem gesamten Wohnbereich eine elegante und zeitlose Ausstrahlung verleihen. Ergänzt wird dieses exklusive Wohngefühl durch eine kreative Deckengestaltung mit stilvollen Einbauspots, die in allen Räumen für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Sie verfügt über eine hochwertige Ausstattung, eine moderne Theke sowie ein angeschlossenes Esszimmer, das sich ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden eignet.

Das geräumige Schlafzimmer bietet einen privaten Rückzugsort und ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Ein weiteres großzügiges Gästezimmer mit praktischem Einbauschränk sowie ein separates Büro mit geschlossenem Ruhebereich eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gäste, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Jahr 2023 wurden neue Fenster sowie elektrische Rollläden eingebaut, die nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch zu einer verbesserten Energieeffizienz beitragen. Zwei Stellplätze und ein 10 m<sup>2</sup> großer separat abschließbarer Kellerraum stehen ebenfalls zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Diese einzigartige und exklusive Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre hochwertige Ausstattung und ihre hervorragende Lage. Sie stellt ein echtes Schmuckstück dar und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die besonderen Wohnkomfort in

zentraler Umgebung suchen.

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines gemeinsamen Besichtigungstermins persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 4,5 - Zimmer - Wohnung mit ca. 143 m<sup>2</sup>
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Hochwertige Ausstattung mit Marmorböden und exklusiver Einbauküche
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Umlaufende Terrasse vom Schlafzimmer bis zur Küche mit einer Größe von 22 m<sup>2</sup>
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten
- Geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Großes Gästezimmer mit Einbauschränk
- Geräumiges Büro mit angeschlossenem Ruhebereich
- Kreative Deckengestaltung mit Einbauspots
- Küche mit moderner Theke und angeschlossenem Esszimmer
- Neue Fenster und elektrische Rollos aus 2023
- 10 m<sup>2</sup> separater Keller
- Zwei Stellplätze

**Diese einzigartige und exklusive Wohnung ist ein absolutes Schmuckstück. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26208807 - 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. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.**

**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.**

**Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.**

**Objektnummer: 26208807 - 91522 Ansbach**

## **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)**