

**Ansbach**

# Wohnen mit Geschichte – Exklusive Altbauwohnung im Herzen der Ansbacher Altstadt

**Objektnummer: 26208829**



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach**

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

**Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208829</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>549.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 176 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1596</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Besser und zentraler können Sie mit Ihrer Familie nicht wohnen. Alles ist in fußläufiger Nähe. Fachoberschule, Gymnasium, Bahnhof, Ladengeschäfte und dennoch hat man stets die Ruhe, die man braucht. Diese Wohnung ist ein architektonisches und technisches Kleinod – auch für Menschen, die Geschichte spüren, Stil schätzen und modernen Komfort genießen möchten.**

**Im Herzen der Ansbacher Altstadt wartet ein echtes Stück Stadtgeschichte:**

**Diese außergewöhnliche Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das 1596 vom markgräflichen Hofarchitekten Gideon Bacher als Gästehaus der Ansbacher Residenz errichtet wurde. Noch heute zeugen zahlreiche originale Bauelemente von der langen Geschichte dieses Hauses – und machen die Wohnung zu einem echten Unikat. Zur Wohnung gehören 2 exklusive Stellplätze direkt vor der Haustüre im Innenhof. Auf großzügigen 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint sie den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und Wohnqualität. Besonders beeindruckend sind der original erhaltene Steinboden aus dem 16. Jahrhundert im Flur sowie mehrere Einbauschränke aus der Erbauungszeit, die sich in ähnlicher Form auch in der Residenz nebenan finden. Hohe Decken, klassische Holzfenster und liebevoll bewahrte Details schaffen eine Atmosphäre, die man heute kaum noch findet. Gleichzeitig bietet die Wohnung ein hohes Maß an modernem Komfort und technischer Ausstattung:**

**In allen Räumen wurden strukturierte Netzwerkanschlüsse installiert – ideal für Homeoffice, Smart-TV oder Streaming.**

**Die Wohnungstür und das Eingangstor sind mit einer Video-Klingelanlage inklusive Kameraüberwachung ausgestattet.**

**An den Heizkörpern sorgen Funk-Thermostate für eine automatisierte und individuelle Temperatursteuerung in jedem Raum. Ergänzt wird dies durch Parkettböden, eine moderne Einbauküche, ein zeitgemäß modernisiertes Bad und eine Gaszentralheizung, die zuverlässig für Wärme sorgt. Die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Fenster machen alle Zimmer hell und freundlich. Ein weiteres Highlight ist die ruhige und von der Straße uneinsehbare Terrasse im Innenhof – eine Rarität in dieser zentralen Lage. Die massive Bauweise mit dicken Ziegelsteinen sorgen für einen natürlichen hohen Wärmegrad, was für erträgliche und moderate Nebenkosten sorgt.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:**

- **Wunderschöne, großzügige Altbauwohnung mitten in der Innenstadt**
- **Ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer (4 Schlafräume/Büros, 1 Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Garderobe, Bad, WC, Terrasse)**
- **2 exklusive Stellplätze im Innenhof**
- **Denkmalgeschütztes Gebäude von 1596 (Architekt Gideon Bacher)**
- **Originaler Steinboden aus dem 16. Jahrhundert**
- **Historische Einbauschränke aus der Erbauungszeit**
- **Hohe Decken, helle Räume**
- **Moderne Einbauküche**
- **Zeitgemäßes Badezimmer mit hoher Dusche und Badewanne**
- **Parkettböden / Steinböden / Laminat**
- **Maßangefertigte Fliegengitter an den meisten Fenstern und Terrassentüre**
- **Gaszentralheizung**
- **Zweifach verglaste Holzfenster**
- **Terrasse (uneinsehbar von der Straße aus)**
- **Strukturierte Netzwerkverkabelung in allen Räumen**
- **Video-Klingelanlage mit Kamera an Wohnungstür und Hoftor**
- **Funk-Thermostate zur automatischen Heizungssteuerung**

**Objektnummer: 26208829 - 91522 Ansbach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt in absoluter Premiumlage mitten in der Ansbacher Altstadt – nur wenige Schritte von der Residenz und dem Hofgarten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und die Hochschule Ansbach sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Ansbach mit Anschluss an die Metropolregion Nürnberg liegt nur wenige Minuten entfernt. Über B13 und A6 sind auch Würzburg, Rothenburg o. T. oder Erlangen schnell erreichbar. 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: 26208829 - 91522 Ansbach**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Objektnummer: 26208829 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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