

**Ansbach**

# Barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung in guter Lage mit Balkon und Stellplatz

**Objektnummer: 26208864**



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

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

**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208864</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>239.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2016</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>106.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.07.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre ruhige, gesuchte Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur am Ort. Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten, unterkellerten Gebäude und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Dank der barrierefreien Ausführung eignet sie sich ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.

Bereits der geräumige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft einen angenehmen Empfang. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit schönem Blick ins Grüne. Die helle und freundliche Raumaufteilung sorgt für ein modernes Wohngefühl und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und Wohlfühlen.

Neben dem Hauptschlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt, stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder individuell nutzbare Zusatzräume. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Duschbadewanne ausgestattet und wurde im Jahr 2016 inklusive Leitungen erneuert.

Die Wohnung verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen durchgeführt, darunter der teilweise Austausch der Fenster im Jahr 2013, neue Türen im Jahr 2016 sowie neue Vinylböden im Jahr 2023. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradraum. Ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes, gut geschnittenes Zuhause in ruhiger Lage mit komfortabler Ausstattung und sehr guter Alltagstauglichkeit.

**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 4-Zimmer Wohnung
- 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gesuchte, ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur am Ort
- Massivbauweise, unterkellert
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Großzügiger, offener Wohn-Ess- und Küchenbereich mit Blick ins Grüne
- 2 Kinderzimmer, individuell nutzbar als Büro o.Ä.
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Kellerraum, Waschkeller und Fahrradraum
- PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Personenaufzug
- Div. Modernisierungen bereits durchgeführt: u. a.: 2013 teilweise Austausch Fenster; 2016 neue Türen; 2016 Badezimmer erneuert (auch Leitungen) ; 2023 neue Vinylböden
- Gasheizung
- Barrierefrei

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, diese Wohnung bei einer Besichtigung vor Ort persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 26208864 - 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 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 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 fußläufig erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

**Objektnummer: 26208864 - 91522 Ansbach**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26208864 - 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)**