Ansbach

Traumhaftes Penthouse über den Dächern Ansbachs mit exklusiver Ausstattung!

Objektnummer: 25208747

KAUFPREIS: 0 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208747
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	94.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

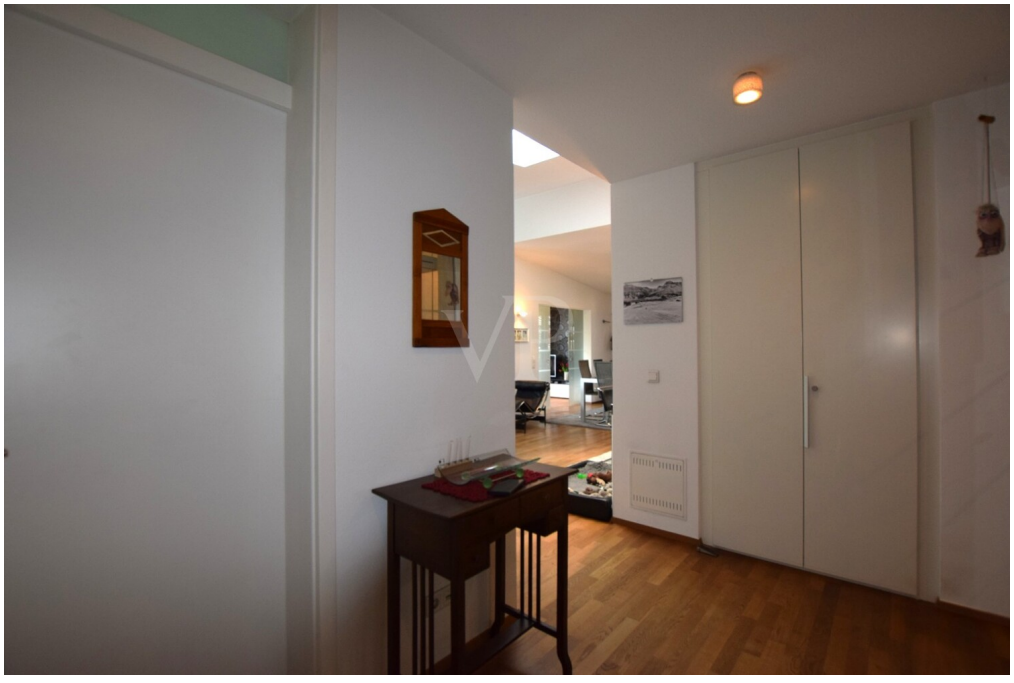
Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

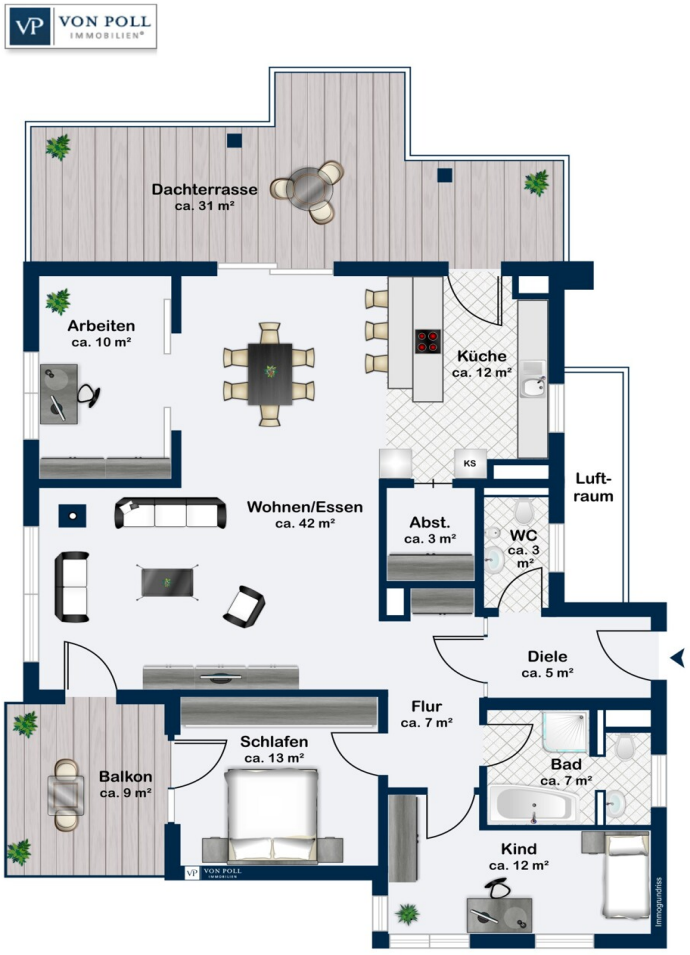
Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208747 - 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: 25208747 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Schmuckstück zu präsentieren!
Die moderne, helle und offen konzipierte Penthousewohnung wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und bietet Ihnen neuwertigen und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Nach dem Eintreten ist direkt rechts gleich das Gäste-WC und der Garderobenbereich. Weiter geht es durch die edle Glastür in den Flur. Hier erwartet Sie bereits das absolute Highlight der Wohnung: Der sehr großzügig gehaltene offene Wohn- und Essbereich mit toller Einbauküche und Zugang zur großen Dachterrasse. Es stellt sich sofort ein Gefühl der Behaglichkeit ein. Die Deckenhöhe mit verputztem Sichtdachstuhl in Verbindung mit dem Oberlicht verstärkt das angenehme Raumgefühl. Der Fußboden ist mit Eichenparkett belegt, die Fenster sind dreifach isolierverglast, um weitere Highlights zu nennen.

Der über 40 m² große offene Wohnbereich schafft eine perfekte Atmosphäre, um das Zusammenleben mit Ihren Liebsten auf sehr schöne Art und Weise zu zelebrieren. Genießen Sie einen traumhaften Blick über die Stadt, egal ob beim gemeinsamen Kochen, Essen oder Entspannen auf der großen Dachterrasse. Selbst aus der Küche mit der integrierten Sitztheke haben Sie den perfekten Überblick und verpassen keinen gemeinsamen Familienmoment mehr. Die exklusive maßgefertigte Einbauküche samt Markenelektrogeräten und integrierter Speisekammer lässt in Bezug auf Funktionalität und Komfort keine Wünsche offen. Bereits bei der Planung wurde besonderer Wert auf hohen Wohnkomfort, Design und beste Bauqualität gelegt. So entstand ein modernes, durchdachtes Zuhause mit großzügigem Grundriss und einer hochwertigen, eleganten Ausstattung. Es eignet sich sowohl wunderbar für Paare als auch Familien mit dem Wunsch nach gehobenem Wohnen.

Die hochwertige, offene Siematic-Einbauküche mit polierter Quarzarbeitsplatte, Induktionskochfeld und einer Sitztheke mit Echtholzoberfläche ist nur ein Highlight. Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und Ausgängen zu Dachterrasse und Balkon lassen Sie Freizügigkeit genießen.

Selbstverständlich hält dieses klug durchdachte Heim auch Rückzugsorte bereit. Helle Räume laden zum Verweilen und Entspannen ein. So verfügen Sie über ein Schlafzimmer mit eigenem Balkonzugang nach Südwesten und ein Kinderzimmer. Außerdem steht Ihnen noch ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbadezimmer mit seiner bodengleichen Dusche, der Badewanne, dem

Waschtischelement mit breitem beleuchteten Spiegel und das geschmackvolle Design der Fliesen tragen ebenso dazu bei, diese Wohnung zum perfekten neuen Heim zu machen.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem direkt vor dem Hauseingang in den vorhandenen zwei Carports, einer davon mit besonderer Höhe, um auch ein Wohnmobil zu parken. Im Keller verfügen Sie über ein abschließbares eigenes Kellerabteil, eine Waschküche mit eigenem Waschmaschinen- und Trocknerplatz und einen gemeinschaftlich genutzten Wäschetrockenraum sowie einen Abstellplatz für Fahrräder. Das Haus wird über eine Pelletzentralheizung beheizt.

Das exklusive Domizil liegt wunderbar ruhig, dennoch zentral und ist eine seltene Gelegenheit. Deshalb zögern Sie nicht! Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Weitere Details zusammengefasst:
-Personenaufzug
-Penthouse, 4 Zimmer, ca. 130 m² Wohnfläche
-Verfügbar nach Absprache
-Siematic-Einbauküche mit Kühl- /Gefrierkombination, Spülmaschine, Miele-Elektrogeräte
-Induktionskochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, integrierte Speisekammer
-Badezimmer mit Wanne und begehbarer Dusche, Glastüren, Designregendusche, Waschtischelement und großer Spiegel
-Sanitär Marken Villeroy & Boch, Grohe
-Tageslicht-Gäste-WC mit Pissoir
-Lüftungsanlage in Küche, Bad und WC
-Echtholzparkett in Eiche
-Hochwertiges Feinsteinzeug
-Fußbodenheizung in Bad und Küche
-Maßgefertigte Einbauschränke
-Drei Exklusive Occio Designwandleuchten in der Küche
-Farblich stimmige Designwandheizkörper
-Verputzer Sichtdachstuhl mit Oberlicht im Wohnbereich
-3-fach-verglaste bodentiefe Fenster, elektrisch bedienbare Rollläden
-Innentüren und Zargen in feinem weiß, edle Glastüren und Glasschiebetüren
-Überdachter Balkon, Dachterrasse mit zwei elektrisch bedienbaren Markisen
-Panoramablick über die Stadt
-Videogegensprechanlage
-LAN-Verkabelung
-Zwei Carports mit Stromanschluss
-Eigenes Kellerabteil
-Waschküche mit Trockenraum
-Fahrradabstellplatz
-Angenehme Hausgemeinschaft
-Winterdienst und Hausreinigung
-Zuverlässige Hausverwaltung
Die angenehme Hausgemeinschaft wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, die auch die jährliche Hausgeldabrechnung erledigt. Separate Zähler für Wasser und Wärmemengenmesser sind installiert und werden von einem externen Unternehmen abgelesen. In der monatlichen Hausgeldzahlung sind u. a. enthalten: Wasser, Abwasser, Heizung, sowie anteilig Wartung der Heizung, Hausmeister, Müllabfuhr, Pflege der

Außenanlagen, Hausreinigung, Winterdienst, Gebäudeversicherungen sowie Rücklagenansparung und die sonst üblichen Betriebskosten.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses seltenen Angebotes vor Ort. Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich. Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen Ihre Telefonnummer an.

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und 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 Min. per PKW oder bequem mit S-Bahn/ICE-Halt. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Laufnähe.
Grund- und Realschule, mehrere Gymnasien, sowie Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.
Auch die akademische Ausbildung hat in Ansbach ihren Platz. Seit 1996 werden an der Hochschule Ansbach die Fach- und Fachführungskräfte der Zukunft ausgebildet. Trotz dieser noch jungen Geschichte hat sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften bereits weit über die Grenzen Ansbachs hinaus einen Namen gemacht - dank moderner Studienrichtungen und –Inhalte. In 14 Studiengängen werden derzeit ca. 4000 Studenten unterrichtet.
Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit den vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.
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. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. 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. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr 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.

Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.
Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.
Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt und dem Einkaufszentrum „Brückencenter“, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 25208747 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 94.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25208747 - 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