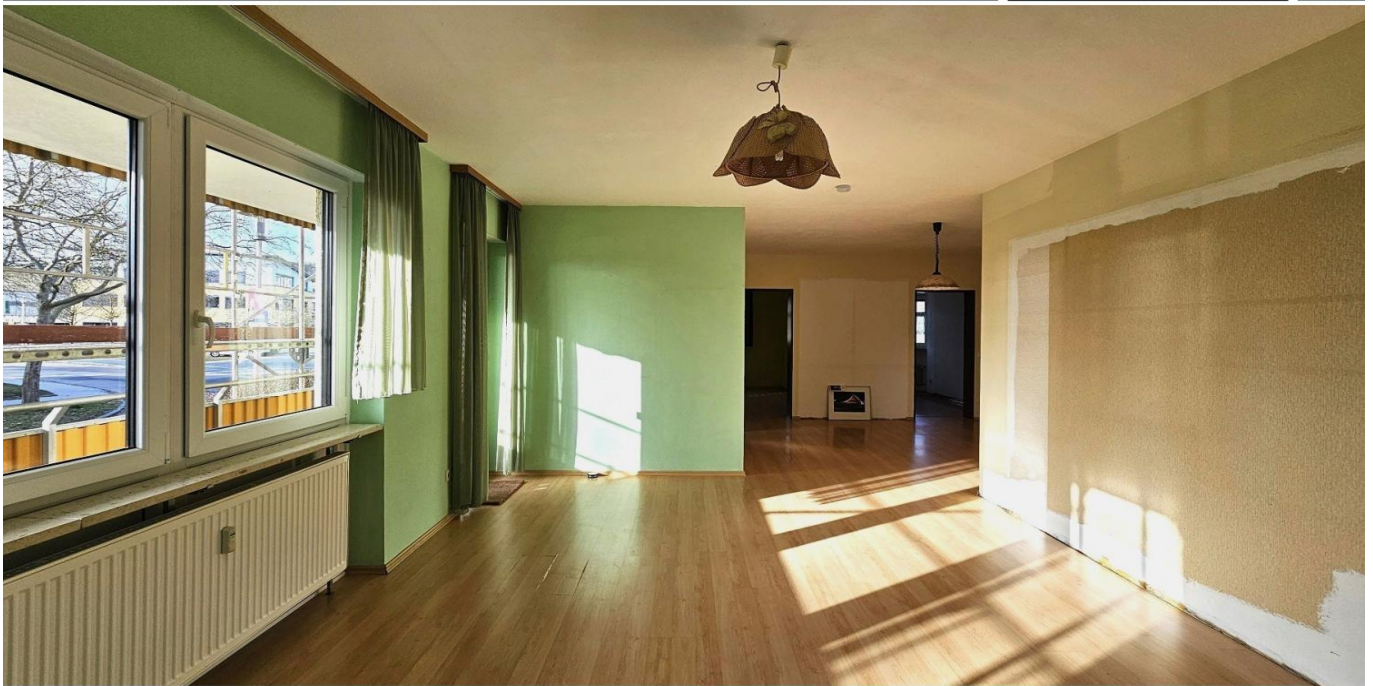


Ansbach

# Komfortable 3-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und Garage im Rügländer Viertel

Objektnummer: 26208826



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26208826 - 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: 26208826 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208826	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>117.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.12.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1979</b>

Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26208826 - 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: 26208826 - 91522 Ansbach**

## **Ein erster Eindruck**

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines vollständig unterkellerten, dreigeschossigen Mehrparteienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten in bester Lage im Rügländer Viertel. Ein Highlight der gepflegten 3-Zimmer-Wohnung sind, neben der tollen Lage, die zwei nach Westen ausgerichteten Balkone, einer davon mit Treppe zum Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage. Der interessante Schnitt der Räume bietet Ihnen kreative Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist sehr hell und bereits der Eingangsbereich ist einladend gestaltet. Rechts geht es direkt zum Badezimmer. Die Wände des Tageslichtbadezimmers sind dem Baujahr entsprechend klassisch raumhoch gefliest. Das Feinsteinzeug des Fußbodens ist entsprechend farblich abgestimmt. Das Bad verfügt über eine Dusche, Badewanne, ein großes Waschbecken und Toilette. Waschmaschine und auch ein Wäschetrockner können problemlos im Badezimmer aufgestellt werden.

Weiter geht es rechts ab zu den beiden Schlafzimmern, eines mit kleinem Balkon sowie Fernblick ins Grüne. Links des Flures, vorbei am Gäste-WC mit integriertem Abstellraum, gelangen Sie in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großen Westbalkon. Dieser Sonnenbalkon verfügt zusätzlich noch über einen kleinen Abstellraum. Hier können Sie z. B. Ihre Sommermöbel gut verstauen.

Der zentrale Wohnraum zur Westseite ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer ist zudem ausreichend Platz für den Familienessplatz. Angrenzend direkt die Küche mit vorhandener funktioneller Einbauküche.

Sie erwerben hier eine außergewöhnlich geschnittene Wohnung in gepflegtem Standard. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der tollen Lage dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

**Weitere Details in der Zusammenfassung:**

- Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Balkone zur Westseite, einer davon mit Gartentreppe
- Küche mit Einbauküche
- Heller Laminatfußboden
- Separates WC, kleiner Abstellraum
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
- Eigenes Kellerabteil
- Großer Wäschetrockenraum im Keller
- Zwei Gemeinschaftswaschmaschinen im Keller (Münzbetrieb)
- Garage

Die Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche die jährliche Hausgeldabrechnung erstellt und die Eigentümerversammlung durchführt. Ein Hausmeisterdienst ist für die Pflege der Außenanlagen und Durchführung des Winterdienstes zuständig.

Kabelanschluss für TV-Empfang und Telefonanschluss sind vorhanden, ebenso eine Gegensprechanlage. Die Warmwasserversorgung und die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. An den Heizkörpern sind Wärmemengenzähler angebracht, die Abrechnung erfolgt über eine externe Abrechnungsfirma.

**Objektnummer: 26208826 - 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 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Laufnähe.

Das Rügländer Viertel ist eines der beliebtesten Stadtteile in Ansbach. Realschule und Gymnasium, sowie ein Kindergarten sind direkt in der Nähe. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Mit dem fußläufig erreichbaren Retticenter bieten sich eine weitere Einkaufsmöglichkeiten mit Lebensmittelmärkten, Haustierbedarf, Apotheke, Drogerie und Postfiliale.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen.

Die Stadt Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

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 ein attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 26208826 - 91522 Ansbach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26208826 - 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)**