

**Ansbach**

# Besonderes Wohngefühl: 2,5-Zimmer- Maisonette mit großzügigem Wohnbereich und Galerie

**Objektnummer: 26208858**



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

**MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26208858 - 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: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208858	Mietpreis	800 EUR
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	240 EUR
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	2.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1.5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	2005		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



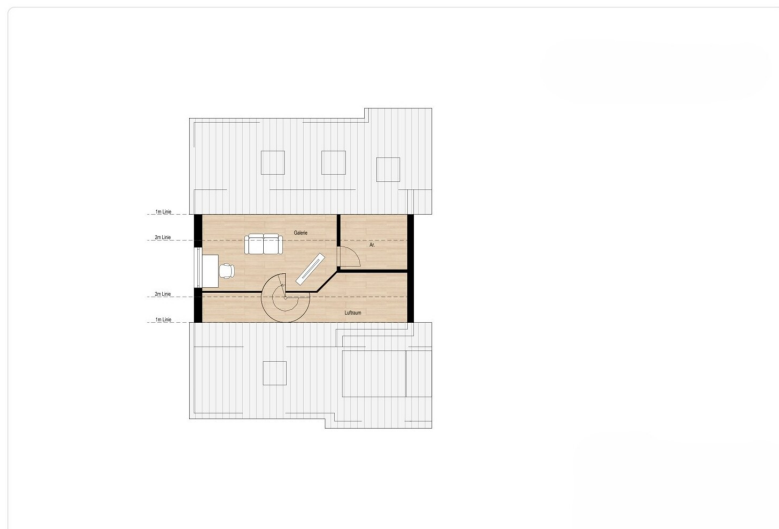
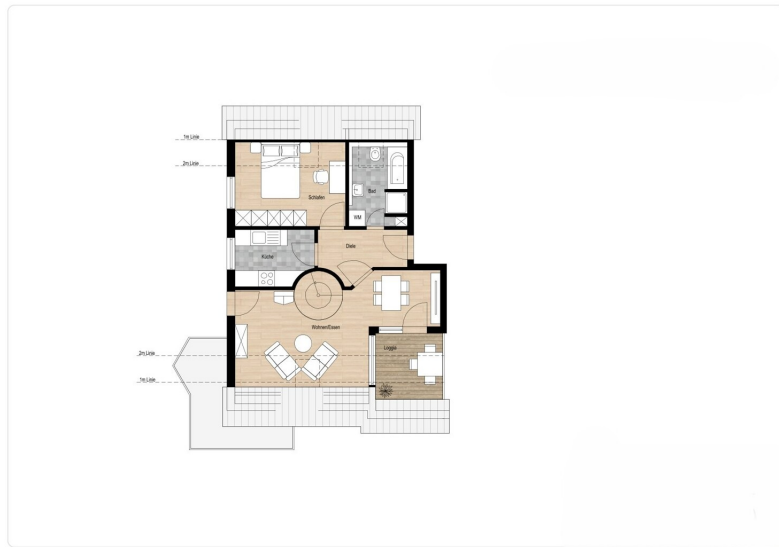
Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208858 - 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: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Ansbach und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ein besonderes Raumkonzept auf zwei Ebenen. Die Wohnung steht ab dem 01.07. bezugsfrei zur Verfügung und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein offenes und zugleich strukturiertes Wohngefühl legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet ist und somit hohen Komfort im Alltag bietet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden und rundet die praktische Ausstattung ab.

Direkt im Anschluss liegt das gut geschnittene Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel bietet und sich ruhig in den hinteren Bereich der Wohnung einfügt.

Der Flur öffnet sich zur linken Seite hin in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und angenehme Helligkeit besticht. Von hier aus haben Sie Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden eignet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die vom Wohnzimmer aus zugängliche obere Ebene. Über eine Treppe erreichen Sie die Galerie, die der Wohnung ihren charakteristischen Maisonette-Stil verleiht. Diese Fläche kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Homeoffice, zusätzlicher Schlafbereich oder kreative Rückzugsmöglichkeit – und schafft ein luftiges, modernes Wohnambiente.

Die Küche ist vom Flur aus geradeaus erreichbar und bietet ausreichend Platz für eine funktionale und individuelle Gestaltung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die bereits im Mietpreis enthalten ist und zusätzlichen Komfort bietet.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, die Kombination aus offenen und privaten Bereichen sowie die attraktive Galerieebene, die zusätzlichen Wohnraum schafft und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

**Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung
- Zugang zur Loggia vom Wohnbereich
- Separate Küche mit guter Stellfläche
- Galerieebene (Maisonette) flexibel nutzbar, z. B. als Homeoffice oder zusätzlicher Schlafbereich
- Gut geschnittener Grundriss mit praktischer Raumaufteilung
- Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- frei ab 01.07.2026

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe.

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 liebevolle 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: 26208858 - 91522 Ansbach**

## Sonstige Angaben

**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: 26208858 - 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)