

**Ansbach**

# Charmanter Altbau mit hohen Decken, großem Garten und großzügigen Räumen

**Objektnummer: 26208872**



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

**MIETPREIS: 990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26208872 - 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: 26208872 - 91522 Ansbach**

## **Auf einen Blick**

Objektnummer	<b>26208872</b>	Mietpreis	<b>990 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 99 m<sup>2</sup></b>	Nebenkosten	<b>270 EUR</b>
Bezugsfrei ab	<b>01.09.2026</b>	Wohnungstyp	<b>Erdgeschosswohnung</b>
Zimmer	<b>4</b>	Modernisierung / Sanierung	<b>2001</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Baujahr	<b>1906</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

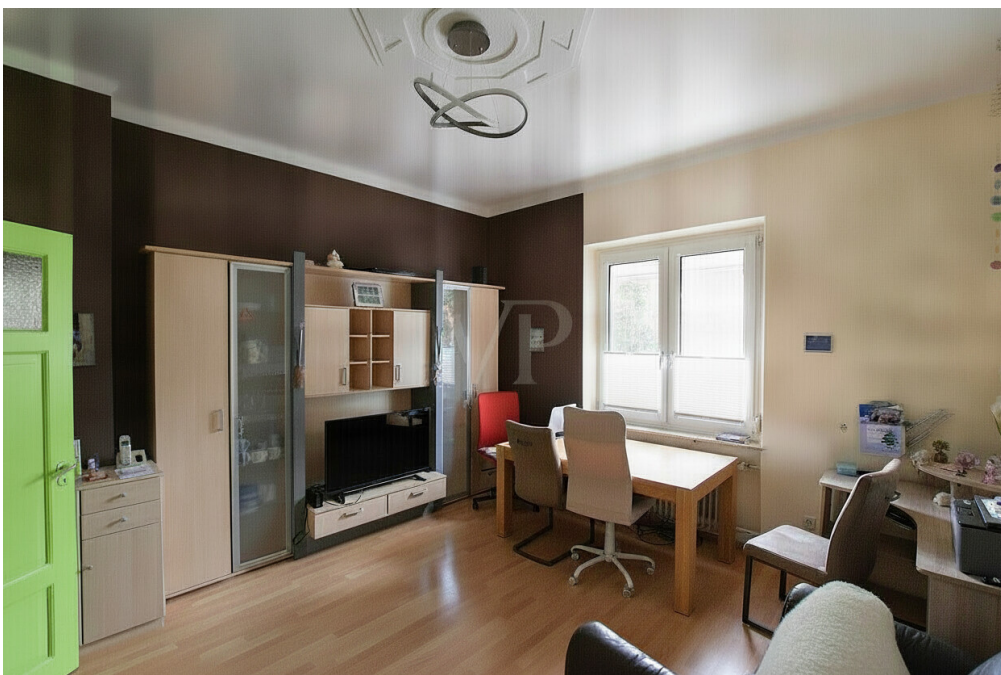
Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



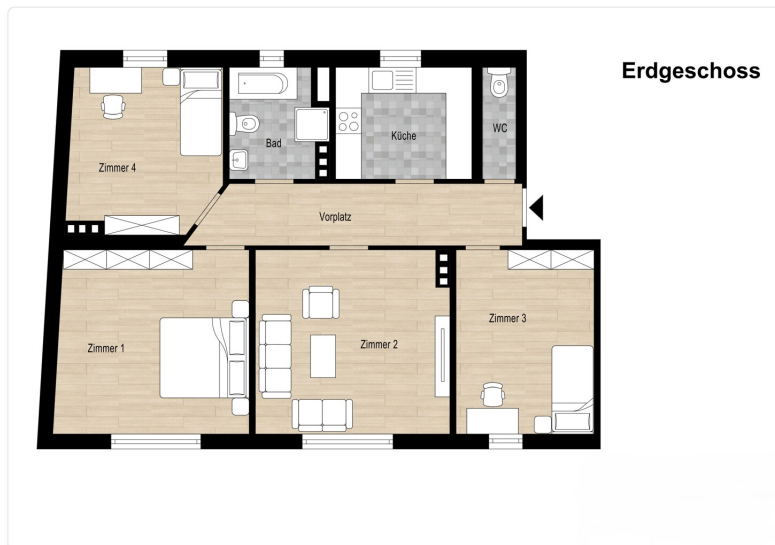
Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208872 - 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: 26208872 - 91522 Ansbach**

## **Ein erster Eindruck**

Hier präsentieren wir Ihnen eine großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> und einer durchdachten, praktischen Raumaufteilung. Die angebotene 4-Zimmer Wohnung überzeugt mit zahlreichen Ausstattungsdetails und einer gepflegten Gesamterscheinung. Sie befindet sich in einem fertigen Haus und ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der einen angenehmen Zugang zu den einzelnen Wohnbereichen ermöglicht. Der Flur ist langgestreckt und mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet, was für einen ordentlichen Gesamteindruck sorgt.

Das Wohnzimmer bietet durch seine hohe Decken und die großen Fenster eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Der Raum ist großzügig geschnitten und mit hellem Laminatboden versehen. Die Gestaltung erlaubt unterschiedliche Möblierungsvarianten, sodass Sie den Raum je nach Bedarf als Wohn- und Essbereich nutzen können.

Ein Fenster sorgt in der Küche für angenehmes Tageslicht und optimale Belüftung. Die Kombination aus Fliesenboden und modernen Oberflächen trägt zum gepflegten Eindruck bei.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Für ruhige Nächte sorgt das Schlafzimmer, das Ihnen Rückzugsmöglichkeit und Komfort bietet. Auch hier finden Sie einen Laminatboden sowie zwei große Fenster, die den Raum freundlich und hell wirken lassen. Der praktische Grundriss ermöglicht zudem die Unterbringung von größeren Schränken sowie zusätzlichem Mobiliar.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch in diesem Raum ist ein heller Laminatboden vorhanden. Die Fenster lassen viel Licht in den Raum, wodurch eine angenehme Lern- oder Spielatmosphäre gewährleistet ist.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und vereint Komfort und Praktikabilität. Es bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Außerdem ist ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer vorhanden, was den Alltag besonders erleichtert. Die Gestaltung mit weißen Fliesen und kontrastierenden blauen Elementen sorgt für ein modernes Gesamtbild.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Garten mit Nutzung, der zusätzliche

**Freizeitmöglichkeiten im Freien bietet. Beheizt wird die Immobilie über eine Kombination aus Zentralheizung und Wärmepumpe, wobei letztere als Hauptenergieträger dient – eine effiziente und zeitgemäße Lösung.**

**Bitte beachten Sie, dass in dieser Wohnung keine Tiere gehalten werden dürfen.**

**Zu den besonderen Vorteilen zählen die sehr gute Lage und die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.**

**Diese gepflegte Wohnung eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügiges Wohnen mit flexibler Raumaufteilung schätzen. Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team gerne persönlich zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26208872 - 91522 Ansbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- 4-Zimmer Wohnung
- Gut geschnittener Grundriss mit praktischer Raumaufteilung
- Separate Küche mit guter Stellfläche
- Hohe Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Bad mit Badewanne und Dusche
- großer Garten mit Nutzung ca. 150 m<sup>2</sup>
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wärmepumpe als Hauptenergieträger
- sehr gute Lage und Anbindung
- frei ab 01.09.2026

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: 26208872 - 91522 Ansbach**

## **Alles zum Standort**

Ansbach, die charmante Regierungshauptstadt Mittelfrankens, besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus stabiler Infrastruktur, sicherer Wohnqualität und einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld. Die Stadt profitiert von einem soliden öffentlichen Dienstleistungssektor, einer vielfältigen Gemeinschaft aus Familien, Studierenden und Beamten sowie einer verlässlichen Nachfrage am Immobilienmarkt. Dank der guten Anbindung an Nürnberg und einer umfassenden Gesundheitsversorgung bietet Ansbach eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – ein Ort, an dem Familien langfristig ein sicheres und geborgenes Zuhause finden.

Im Herzen von Ansbach eröffnet sich für Familien ein besonders einladendes Umfeld, das durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Nähe zu inklusiven Grundschulen und weiteren renommierten Schulen sowie zur Hochschule Ansbach, die alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, garantiert eine exzellente Bildungsvielfalt für Kinder jeden Alters. Kindergärten sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet. Das Brücken-Center befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier an erster Stelle: Mit dem MVZ Ansbach, mehreren Apotheken und Fachärzten in unmittelbarer Nähe ist eine umfassende medizinische Versorgung jederzeit gewährleistet. Die fußläufig erreichbaren Parks und Spielplätze laden zu entspannten Stunden im Freien ein und schaffen Raum für gemeinschaftliches Miteinander und aktive Erholung. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Supermärkte wie Rewe und EDEKA, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und das Einkaufen unkompliziert machen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer Bushaltestelle nur eine Minute entfernt, ermöglicht zudem eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Ansbach vereint somit alle Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben: eine sichere, gepflegte Umgebung mit exzellenten Bildungsmöglichkeiten, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitangeboten. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26208872 - 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: 26208872 - 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)**