

Ansbach / Hennenbach

Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia und Fernblick - AN-Hennenbach

Objektnummer: 26256292



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

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

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26256292
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

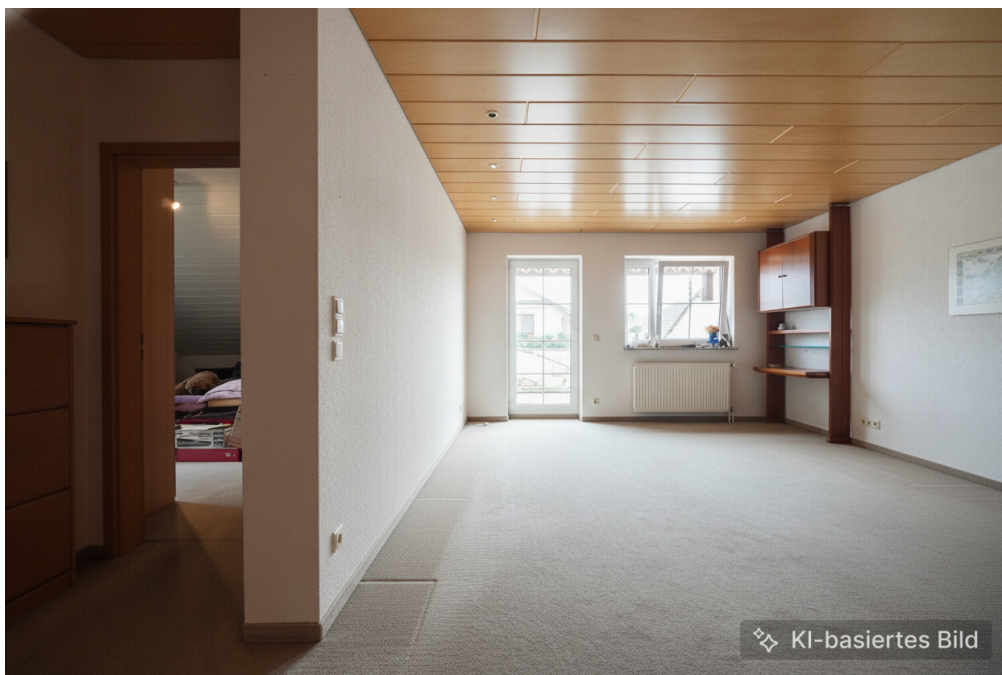
Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

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: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Ein erster Eindruck

In einer äußerst gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1996 präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss als perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 72 m² verbindet dieses Objekt ein behagliches Wohngefühl unter dem Dach mit einer durchdachten und geräumigen Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete und geräumige Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf das absolute Highlight der Wohnung: die großzügige Loggia. Genießen Sie hier entspannte Stunden unter freiem Himmel und lassen Sie Ihren Blick über die Umgebung bis in die Ferne schweifen.

Die separat gelegene Küche ist bereits mit einer passgenauen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Raum für einen gemütlichen, kleinen Essplatz – ideal für das tägliche Frühstück.

Neben dem komfortablen Elternschlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Das funktionale Badezimmer ist praktisch geschnitten und verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss, was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Auch in puncto Ausstattung und Energie sind Sie hier bestens aufgestellt: Das Gebäude wird durch eine neuwertige Gas-Heizung aus 2023 effizient beheizt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil für wertvollen zusätzlichen Stauraum sowie einen festen Garagenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher schützt und das lästige Parkplatzsuchen beendet.

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Ausstattung und Details

Die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Baujahr 1996
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Dachgeschoss
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- 3. Etage
- Drei Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Einbauküche
- Großzügige Loggia mit Fernblick
- Neuwertige Gas-Heizung 2023
- Kellerabteil
- Garagenstellplatz
- ... und Vieles mehr

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Alles zum Standort

Ansbach, als lebendige Kreisstadt in Mittelfranken mit rund 40.000 Einwohnern, überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt besticht durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Mit einer gut ausgebauten medizinischen Versorgung, vielfältigen Bildungsangeboten und einer verkehrsgünstigen Anbindung schafft Ansbach ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in einem überschaubaren, vertrauensvollen Rahmen.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Leben mit Kindern bereichern. Mehrere liebevoll gestaltete Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie vielfältige Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung an der frischen Luft einladen. Für entspannte Stunden in der Natur laden großzügige Parks wie der Leonhart-Fuchs-Garten, etwa 15 bis 22 Minuten zu Fuß entfernt, zum Verweilen und gemeinsamen Familienausflügen ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Ansbach bereichert das Freizeitangebot zusätzlich und fördert eine ganzheitliche Entwicklung der Kinder.

Das Bildungsangebot in Ansbach ist besonders familienfreundlich: Kindergärten und Grundschulen befinden sich in fußläufiger Entfernung, beispielsweise der Kindergarten Lummerland in nur 5 Minuten zu Fuß und die Grundschule Ansbach-Hennenbach in etwa 7 Minuten. Weiterführende Schulen und die Hochschule Ansbach sind ebenfalls gut erreichbar und bieten vielfältige Perspektiven für die Zukunft Ihrer Kinder. Die medizinische Versorgung ist mit der Ansbach Army Health Clinic und mehreren Fachärzten in der Nähe gewährleistet, sodass Sie sich jederzeit sicher und gut betreut wissen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie „Am Ring“ in nur 4 Gehminuten gewährleistet, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind. Diese Kombination aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und guter Erreichbarkeit macht Ansbach zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein liebevolles und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com