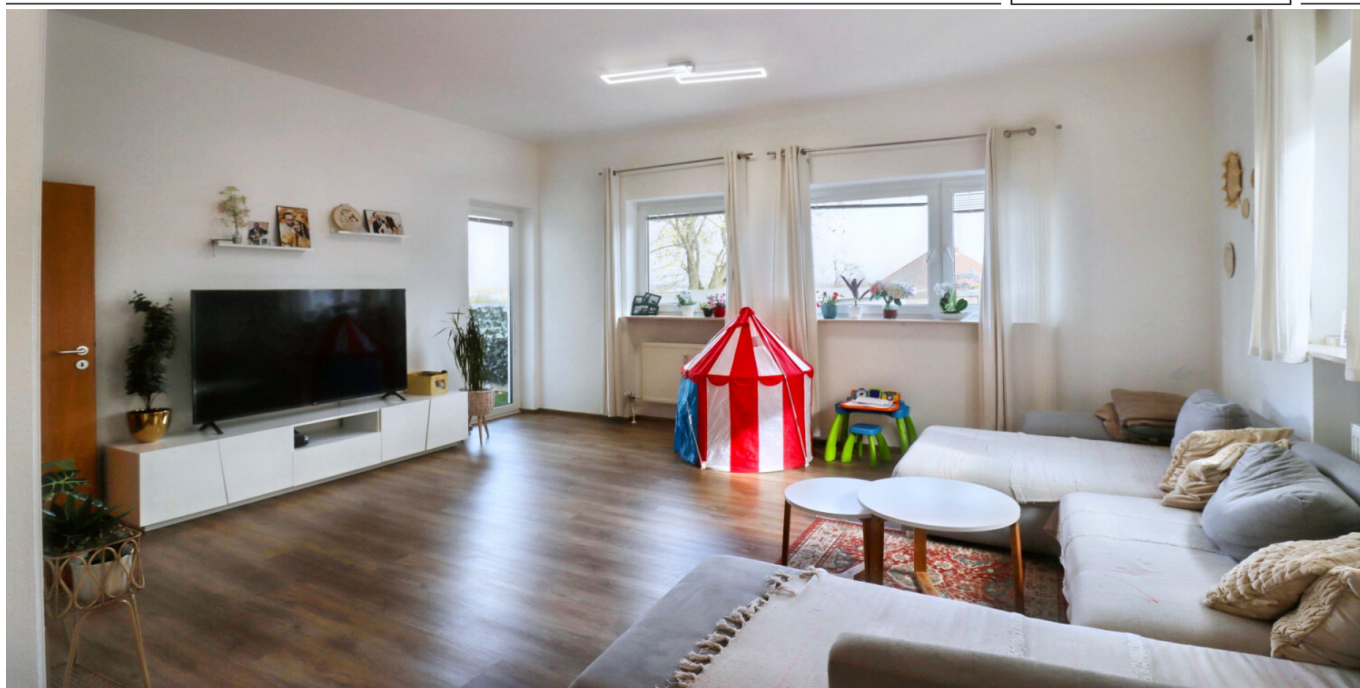


Ansbach / Meinhardswinden

## Modern 4-room ground floor apartment with balcony, parking space and fitted kitchen

Property ID: 25208780



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## At a glance

Property ID	25208780
Living Space	ca. 115 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	132.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.04.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property





Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property



Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property





Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property





Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property



Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## The property





Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## A first impression

This well-maintained ground-floor apartment presents an attractive opportunity for those seeking a central yet quiet location. Completed in 1972, the building boasts solid construction and has been regularly maintained. A particular highlight is the comprehensive modernization carried out in 2020, which included the installation of high-quality vinyl flooring and a modern fitted kitchen. With a generous living area of approximately 115 m<sup>2</sup> and a total of four rooms, the apartment offers ample space for various lifestyles – whether for couples, families, or shared living arrangements. The thoughtfully designed floor plan allows for optimal room layout and a comfortable living environment. The heart of the apartment is the spacious living room with an open-plan dining area, providing plenty of room for shared meals. From here, you have access to the balcony, which, like the bedroom, offers a lovely view of the surrounding greenery and provides additional outdoor living space. The modern fitted kitchen, installed in 2020, is equipped with all necessary appliances and offers plenty of storage and workspace. The apartment features a total of three well-proportioned bedrooms. The bright, naturally lit bathroom features a bathtub and a separate shower, inviting you to relax. A separate guest WC completes the comfortable living space. The uniformly laid, high-quality vinyl flooring creates an attractive look and a pleasant atmosphere in all living areas. The apartment also includes a covered parking space directly at the building, providing convenient parking regardless of the weather. Additional storage space is available in the basement, which can be used in a variety of ways. Shopping facilities are within walking distance, and other amenities such as schools, kindergartens, and medical facilities are in the immediate vicinity. Public transportation and nearby roads provide excellent connections to the city center. These are just some of the highlights of this bright apartment. See for yourself the possibilities with a personal viewing. We are happy to provide further information and look forward to your inquiry.



Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Balkon mit herrlichem Ausblick
- Großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich
- Eigener KFZ - Stellplatz überdacht
- Hochwertiger Vinylboden
- Neuwertige Einbauküche
- Separates Gäste WC
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Durchdachter Grundriss - gute Raumaufteilung
- Zugang zu Balkon von Schlaf- und Wohnzimmer
- Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hellen, gepflegten Eigentumswohnung mit herrlichem Ausblick, neuwertiger Einbauküche und ruhig gelegenen Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Vier-Zimmer Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## All about the location

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet 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. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen 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.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

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 eine attraktive Lebensqualität.

Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Property ID: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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