Ansbach

4-room apartment with balcony - centrally located in a quiet area, including parking space

Property ID: 25208798

RENT PRICE: 830 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 81,08 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

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

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	25208798
Living Space	ca. 81,08 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Rent price	830 EUR
Additional costs	200 EUR
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	06.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	128.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

Floor plans

Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

A first impression

Welcome to your new home! This modernized 4-room ground-floor apartment offers approximately 81.08 m² of living space and a harmonious layout that cleverly combines functionality and comfort. Built in 1960, the apartment building has been continuously modernized, most recently in 2019, ensuring it is in excellent condition. The renovation of the walls, floors, and bathroom, in particular, creates an attractive living environment. The apartment boasts four light-filled rooms that offer a variety of uses. The central entrance area with its spacious hallway provides ample room for your wardrobe and a comfortable reception area. The well-proportioned living room features direct access to the balcony – a retreat for relaxing outdoors or entertaining. The separate fitted kitchen – available for purchase – is functionally equipped and offers plenty of storage and work surfaces for preparing your favorite meals. Two children's rooms provide individual retreats for the whole family or can also be used as guest rooms or offices. The fourth room can be used as a bedroom. The bathroom, which features natural light, was completely renovated as part of the last modernization. It features both a bathtub and a separate shower, thus offering comfort for a variety of needs. Many details, such as modern flooring and high-quality finishes, enhance the pleasant atmosphere of this apartment. In addition to the living space, you'll benefit from a shared laundry room and a private cellar compartment, providing extra storage space. The apartment's parking space allows for convenient parking directly at the building – a clear advantage in this desirable location. Heating is provided by a modern district heating system, guaranteeing a reliable and efficient supply. The surrounding area boasts an established infrastructure with excellent connections to public transportation, shopping facilities, leisure activities, and educational institutions. This makes daily life easy and caters to a wide range of needs. In summary, this modernized ground-floor apartment presents itself as an attractive offering: - Four well-maintained, bright rooms - Living area with access to the balcony - Separate fitted kitchen - Bathroom with bathtub and shower - Large hallway with space for a wardrobe - Private cellar compartment - Private parking space. Occupancy is possible from February 1, 2026. This is just a glimpse of the special features you can expect during a personal viewing. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. Contact us and see for yourself!

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Ausstattung im Überblick:
- Erdgeschoss-Wohnung
- Vier lichtdurchflutete Zimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne/Dusche
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Diele/Flur mit Platz für Garderobe
- Einbauküche gegen Ablöse
- Kellerraum
- Stellplatz vor dem Haus

Die Wohnung ist frei ab 01.02.2026.
Gesucht wird ein Paar oder eine kleine Familie in fester Beschäftigung für ein längerfristiges Mietverhältnis. Aktuelle Schufa-Auskunft und die üblichen Unterlagen werden gewünscht.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser geschmackvollen Wohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.
Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich. Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen Ihre Telefonnummer an.

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

All about the location

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 Stadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in Laufnähe zu erreichen.

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.

Erlebenswert ist auch die 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 liebliche 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.

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 Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für
jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und
Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich
reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 128.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25208798 - 91522 Ansbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com