

**Ansbach**

# Moderne Neubau-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz

**Property ID: 26208871**



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach**

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

Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	26208871	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2025	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	93.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach

## The property



**Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach**

## A first impression

Diese moderne Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und vereint gehobene Ausstattungsqualität mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept. Erbaut im Jahr 2024, bietet das Gebäude modernste technische Standards.

Der offen gestaltete Grundriss sorgt für ein luftiges und einladendes Raumgefühl. Zwei gut geschnittene Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das helle Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Erholung und Rückzug bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Wohn- oder Essbereich und integriert sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen eigenen Anschluss für eine Waschmaschine – Komfort, der im Alltag überzeugt. Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützt zugleich die Energieeffizienz der Immobilie (Energieeffizienzklasse C). Eine moderne Fußbodenheizung, die in jedem Raum individuell regulierbar ist, ermöglicht jederzeit die gewünschte Wohlfühltemperatur.

Für entspanntes Verweilen im Freien steht Ihnen eine Terrasse mit Betonplattenbelag zur Verfügung, die zum Frühstück in der Sonne oder zu gemütlichen Abenden einlädt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt barrierearm; ein Personenaufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und Bewegungsfreiheit – sowohl für Bewohner als auch für Besucher.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage, die ein angenehmes und sicheres Umfeld gewährleistet. Auf dem Gelände steht Ihnen ein Stellplatz für Ihr Fahrrad zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Anschlussmöglichkeit für Elektromobilität: Hier werden die Ansprüche an zeitgemäße Nachhaltigkeit und zukunftsorientiertes Wohnen erfüllt.

Die gelungene Kombination aus offenem Grundriss, gehobener Ausstattung und zahlreichen Details, die das tägliche Leben erleichtern, macht diese Erdgeschosswohnung zu einer überzeugenden Wahl für unterschiedliche Lebenssituationen. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Lassen Sie sich vor Ort von den besonderen Merkmalen überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

**Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 2024
- 60m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Terrasse mit Betonplattenbelag
- Bad mit Dusch-/ Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- 3-fach-Isolierverglasung
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Stellplatz für Fahrrad vor Ort
- Anschlussmöglichkeit für Elektro-Mobilität
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser soliden Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach**

## All about the location

Ansbach besticht als charmante Universitäts- und Verwaltungsstadt in Mittelfranken durch ihre ausgewogene Kombination aus sicherer Wohnqualität, solider Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft. Mit rund 41.500 Einwohnern bietet die Stadt ein harmonisches Umfeld, das insbesondere Familien durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und die Nähe zu Nürnberg als attraktiven Wohnstandort auszeichnet. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine stressfreie Anbindung für Pendler, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot für eine sorgenfreie Zukunft sorgt.

Die Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die von Ruhe und Sicherheit geprägt ist. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Gemeinschaft. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu unvergesslichen Stunden im Freien ein und schaffen wertvolle Rückzugsorte für Erholung und gemeinsame Aktivitäten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich exzellente Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für weiterführende Bildung sorgen gut angebundene Fach- und Berufsschulen sowie eine Hochschule, die ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken für umfassende Betreuung. Für die Freizeitgestaltung bieten Parks und vielfältige Sportmöglichkeiten in nur wenigen Gehminuten ideale Voraussetzungen, um die Lebensqualität der ganzen Familie zu bereichern. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen und den Bahnhof gut gegeben, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behütetes, aktives und erfülltes Familienleben in Ansbach – ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern eine verlässliche Gemeinschaft finden.

**Property ID: 26208871 - 91522 Ansbach**

## **Other information**

**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: 26208871 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**