

Ansbach / Hennenbach

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

Property ID: 26256292



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

- **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: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

At a glance

Property ID	26256292
Living Space	ca. 72 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	229.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	93.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.07.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

The property



Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Floor plans



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: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

A first impression

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.

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Details of amenities

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.

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

All about the location

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.

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

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 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.

Property ID: 26256292 - 91522 Ansbach / Hennenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com