

Ansbach

# Helle, renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung mit Blick über Ansbach

CODE DU BIEN: 25208745



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

PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25208745             |
| Surface habitable      | ca. 58 m²            |
| Pièces                 | 2                    |
| Chambres à coucher     | 1                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1973                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 129.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.11.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 128.00 kWh/m²a            |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                      |

CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

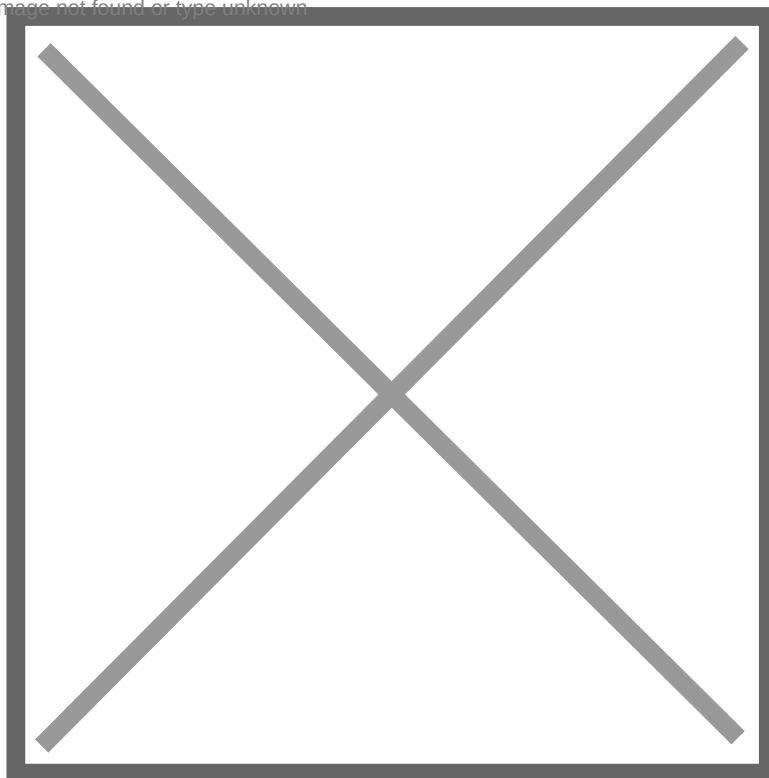
## La propriété



**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## Plans d'étage

Image not found or type unknown



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem im Jahr 1973 errichteten Mehrfamilienhaus in zentraler Stadtlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler, die ein urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu allen Annehmlichkeiten der Innenstadt zu schätzen wissen. Die zentrumsnahe Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie schnelle Wege zur Universität und zu kulturellen Einrichtungen.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem guten, laufend instandgehaltenen Zustand. Das Gebäude präsentiert sich mit einer bereits sanierten Aufzugsanlage, die Ihnen einen barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Im Eingangsbereich empfängt Sie ein heller Flur mit ausreichendem Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem bequem nutzbaren Balkon, der einen schönen Blick über das Stadtbild bietet und sich optimal zum Entspannen an der frischen Luft eignet. Die integrierte Küchenzeile ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie bietet ausreichend Stauraum sowie alle wichtigen Geräte zur täglichen Nutzung.

Das Schlafzimmer überzeugt durch eine ruhige Ausrichtung und ist ausreichend dimensioniert, um neben einem Doppelbett auch einen Kleiderschrank unterzubringen. Ein besonderes Plus ist die praktische Abstellkammer, die Ihnen zusätzliche Fläche für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände bietet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss – beides trägt zu einem komfortablen Wohnalltag bei. Die Wohnräume sind mit strapazierfähigem Bodenbelag ausgestattet, und die Fenster sorgen für einen angenehmen Lichteinfall.

Beheizt wird das Objekt mittels einer effizienten Zentralheizung. Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird von einer engagierten Hausverwaltung betreut.

Diese Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Lage,

durchdachtem Grundriss und zweckmäßiger Ausstattung. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 58m² Wohnfläche
- Zwei Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Toller Ausblick über die Stadt
- Zentrale Lage - schnell in der Innenstadt
- Großzügiger Balkon
- Bereits sanierter Aufzug
- Eigenes Carport
- Gepflegte Wohnanlage
- Einbauküchenzeile
- Abstellkammer für Haushaltutensilien

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser charmanten Eigentumswohnung in zentraler Stadtlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 30 Min. per PKW oder bequem mit S-Bahn/ICE-Halt. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Laufnähe.

Grund- und Realschule, mehrere Gymnasien, sowie Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Auch die akademische Ausbildung hat in Ansbach ihren Platz. Seit 1996 werden an der Hochschule Ansbach die Fach- und Fachführungskräfte der Zukunft ausgebildet. Trotz dieser noch jungen Geschichte hat sich die Hochschule für angewandte Wissenschaften bereits weit über die Grenzen Ansbachs hinaus einen Namen gemacht - dank moderner Studienrichtungen und -Inhalte. In 14 Studiengängen werden derzeit ca. 4000 Studenten unterrichtet.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit den vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

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.

Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr 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.

Erlebenswert ist auch 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.

**CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

**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.

CODE DU BIEN: 25208745 - 91522 Ansbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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