

Ansbach

# Appartement de 4 pièces avec balcon - situé en plein centre d'un quartier calme, avec place de parking.

CODE DU BIEN: 25208798



PRIX DE LOYER: 830 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25208798 - 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: 25208798 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208798
Surface habitable	ca. 81,08 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	830 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

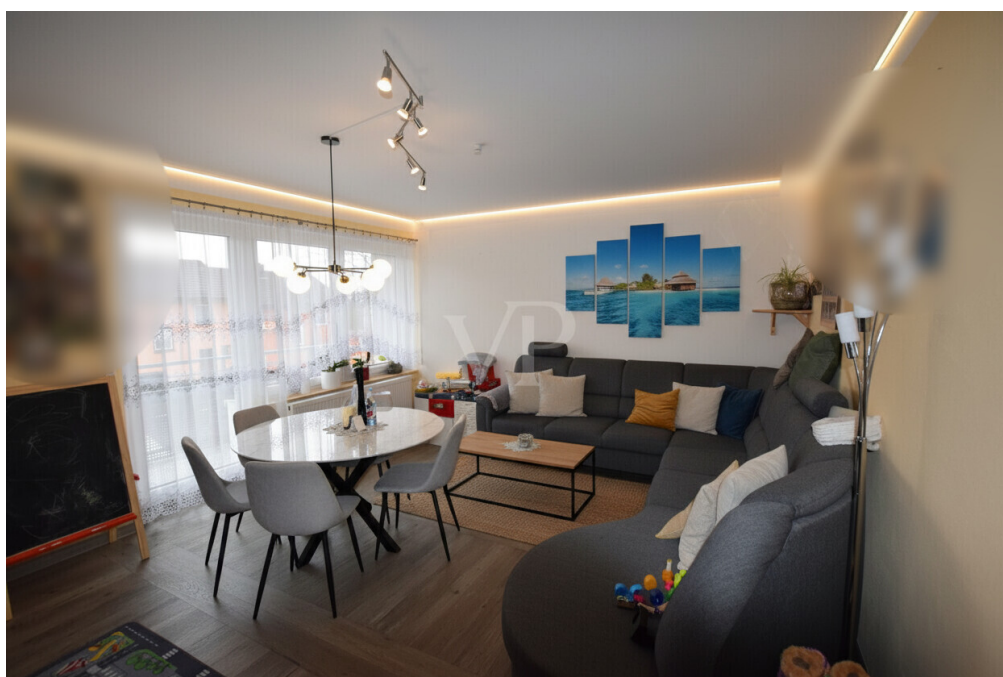
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	128.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach

## Plans d'étage



Erdgeschoss

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: 25208798 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Bienvenue chez vous ! Ce superbe appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée offre environ 81,08 m² de surface habitable et un agencement harmonieux alliant fonctionnalité et confort. Construit en 1960, l'immeuble a été modernisé à plusieurs reprises, la dernière fois en 2019, ce qui lui assure un excellent état. La rénovation des murs, des sols et de la salle de bains, en particulier, crée un cadre de vie des plus agréables. L'appartement dispose de quatre pièces lumineuses aux multiples possibilités d'aménagement. L'entrée centrale, avec son hall spacieux, offre un espace généreux pour vos vêtements et un coin réception confortable. Le séjour, aux proportions harmonieuses, donne directement sur le balcon, un véritable havre de paix pour se détendre en plein air ou recevoir des invités. La cuisine séparée, équipée et disponible à l'achat, est fonctionnelle et offre de nombreux rangements et un plan de travail spacieux pour préparer vos repas préférés. Deux chambres d'enfants offrent un espace privé pour toute la famille ou peuvent également servir de chambres d'amis ou de bureaux. La quatrième pièce peut être aménagée en chambre. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, a été entièrement rénovée lors de la dernière modernisation. Cet appartement comprend une baignoire et une douche séparée, offrant ainsi un confort optimal. De nombreux détails, tels qu'un revêtement de sol moderne et des finitions de haute qualité, contribuent à l'atmosphère agréable de ce bien. Outre l'espace de vie, vous bénéficierez d'une buanderie commune et d'une cave privative, offrant un espace de rangement supplémentaire. La place de parking privative vous permet de vous garer directement devant l'immeuble – un atout indéniable dans ce quartier recherché. Le chauffage est assuré par un réseau de chaleur urbain moderne, garantissant un approvisionnement fiable et performant. Le quartier bénéficie d'infrastructures développées, avec d'excellentes liaisons de transports en commun, des commerces, des activités de loisirs et des établissements scolaires. De quoi faciliter votre quotidien et répondre à tous vos besoins. En résumé, cet appartement moderne en rez-de-chaussée se présente comme une offre attrayante : - Quatre pièces lumineuses et bien entretenues - Séjour avec accès au balcon - Cuisine équipée séparée - Salle de bain avec baignoire et douche - Grand hall d'entrée avec espace pour un dressing - Cave privative - Place de parking privative. Disponible à partir du 1er février 2026. Ceci n'est qu'un aperçu des atouts que vous découvrirez lors d'une visite. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Contactez-nous et venez constater par vous-même !

**CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

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.



**CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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 liebe 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 eine attraktive Lebensqualität

**CODE DU BIEN: 25208798 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 128.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25208798 - 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

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

---

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