

Ansbach

Ein Wohntraum in bester Lage – Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 26208807



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

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

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208807	Prix d'achat	429.000 EUR
Surface habitable	ca. 143 m²	Type	Etage
Étage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1987	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	109.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.02.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



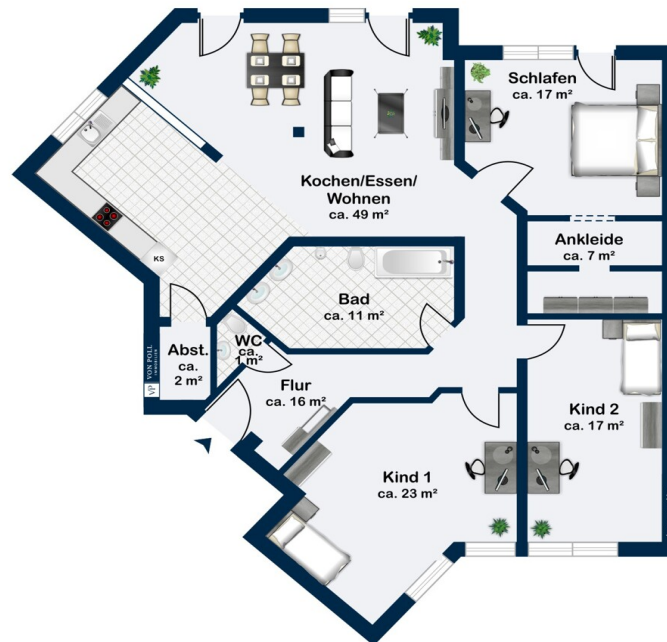
CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

Plans d'étage



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: 26208807 - 91522 Ansbach

Une première impression

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 143 m² Wohnfläche befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende, zentrumsnahe Lage auf ideale Weise. Sowohl die nächste Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, während das Stadtzentrum bequem fußläufig erreicht werden kann.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der offene, lichtdurchflutete Grundriss deutlich, der ein angenehmes und repräsentatives Wohnambiente schafft. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Helligkeit sowie den direkten Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Highlight ist die 22 m² große umlaufende Terrasse, die sich vom Schlafzimmer über den Wohnbereich bis hin zur Küche erstreckt. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Verweilen und Genießen und ermöglicht zudem einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Marmorböden ausgestattet, die dem gesamten Wohnbereich eine elegante und zeitlose Ausstrahlung verleihen. Ergänzt wird dieses exklusive Wohngefühl durch eine kreative Deckengestaltung mit stilvollen Einbauspots, die in allen Räumen für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Sie verfügt über eine hochwertige Ausstattung, eine moderne Theke sowie ein angeschlossenes Esszimmer, das sich ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden eignet.

Das geräumige Schlafzimmer bietet einen privaten Rückzugsort und ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Ein weiteres großzügiges Gästezimmer mit praktischem Einbauschränk sowie ein separates Büro mit geschlossenem Ruhebereich eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gäste, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Jahr 2023 wurden neue Fenster sowie elektrische Rollläden eingebaut, die nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch zu einer verbesserten Energieeffizienz beitragen. Zwei Stellplätze und ein 10 m² großer separat abschließbarer Kellerraum stehen ebenfalls zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Diese einzigartige und exklusive Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre hochwertige Ausstattung und ihre hervorragende Lage. Sie stellt ein echtes Schmuckstück dar und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die besonderen Wohnkomfort in

zentraler Umgebung suchen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines gemeinsamen Besichtigungstermins persönlich vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 4,5 - Zimmer - Wohnung mit ca. 143 m²
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Hochwertige Ausstattung mit Marmorböden und exklusiver Einbauküche
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Umlaufende Terrasse vom Schlafzimmer bis zur Küche mit einer Größe von 22 m²
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten
- Geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Großes Gästezimmer mit Einbauschränk
- Geräumiges Büro mit angeschlossenem Ruhebereich
- Kreative Deckengestaltung mit Einbauspots
- Küche mit moderner Theke und angeschlossenem Esszimmer
- Neue Fenster und elektrische Rollos aus 2023
- 10 m² separater Keller
- Zwei Stellplätze

Diese einzigartige und exklusive Wohnung ist ein absolutes Schmuckstück. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern 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 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

CODE DU BIEN: 26208807 - 91522 Ansbach

Contact

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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