

Ansbach

Attraktive Neubauwohnung mit Balkon und Top-Anbindung

CODE DU BIEN: 26208846



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

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

CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208846
Surface habitable	ca. 67 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x surface libre, 7500 EUR (Vente)

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Etage
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

Une première impression

Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine attraktive, zentrumsnahe Lage. Das Neubauprojekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 726 m² und vereint zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 67 m² Wohnfläche und ist bequem über ein separates Treppenhaus erreichbar. Herzstück der Immobilie ist der offene Wohn- und Essbereich mit vorgesehenen Küchenanschlüssen, der ein einladendes Wohnambiente schafft und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der alternativ auch als Speisekammer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und besticht durch seine moderne Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit hochwertigen Terrassendielen, der zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Wohnkomfort. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen sowie stilvolle weiße Innentüren unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit überzeugt das Objekt: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, während eine leistungsstarke Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung beiträgt.

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung sowie kurze Wege zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind. Ein Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese zukunftsichere Eigentumswohnung wird Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer gemeinsamen Besichtigung näher vorzustellen.

CODE DU BIEN: 26208846 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Nachfolgend einige Highlights dieses tollen Neubauprojekts in der Aufzählung:

- 726 m² großzügiges Grundstück
- 2-Zimmer-Wohnung mit 67 m²
- Zentrale, stadtnahe Lage
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Reichweite
- Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- Separate Speisekammer oder Abstellraum
- Ein Schlafraum
- Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche
- Großer, moderner Balkon mit Terrassendielen
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Robuste, hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Innentüren weiß
- Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz
- Eigenstromerzeugung durch Photovoltaikanlage
- Ein Freiplätze

Diese zukunftssichere Eigentumswohnung wird Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und die gemeinsame Besichtigung.

CODE DU BIEN: 26208846 - 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: 26208846 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26208846 - 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