

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach, Mittelfranken

Idyllische Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Gartenanteil und drei Balkonen

????????? ??????????: 25208775



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 165 m² • ?????????: 4

??????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ??? ??????

???????? ?????????	25208775
????????????	ca. 165 m²
???????	1
????????	4
?????????? ???	2
?????????	
?????????	1
???? ????????????	1989
????? ????????????	2 x ?????????? ???
	?????????????, 1 x
	????????????? ??????
	?????????????

????? ??????????	1.300 EUR
????????????	400 EUR
?????????	
?????????????	???????
?????????	???????
???????????????	
????????????????????	ca. 20 m²
??????	
???????	WC ????????????,
	??????,
	?????????????????
	?????????, ??????????

??????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	119.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2032	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989

??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????? : 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?? ????????



??????? ???????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach, Mittelfranken

??? ????? ?????????

Hier können Sie Ihren Wohntraum ab 01.01.2026 Wirklichkeit werden lassen.

Das Zweifamilienhaus wurde 1989 in Massivbauweise errichtet und ist durch seine Größe sowie die Lage sehr familienfreundlich. Der Ausblick stellt ein wahres Highlight dar. Das Haus ist komplett unterkellert und die angebotene Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Die Raumaufteilung auf einer Ebene bietet Ihnen viel Komfort und Wohnqualität. Der Garten sowie die Balkone stellen einen direkten Bezug zur Natur her. Insbesondere der Blick auf den Naturteich lädt dazu ein, die Seele hier baumeln zu lassen und aus dem Alltag auszubrechen.

Über eine Treppe gelangen Sie in den Eingangsbereich der Wohnung. Im Anschluss an den Eingangsbereich gelangen Sie in die Diele, welche über ein Gäste-WC verfügt. Der Eingangsbereich bietet viel Platz für Jacken und Schuhe und gewährt Zugang zu den einzelnen Zimmern. Links befindet sich die Küche, welche über eine Einbauküche und eine angeschlossene Speisekammer verfügt. Daneben befindet sich das große Wohn- und Esszimmer, von welchem aus Sie den ersten der drei Balkone erreichen.

Rechts befindet sich sodann das Tageslichtbadezimmer ausgestattet mit WC, zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne sowie mit einem Waschmaschinenanschluss.

Gegenüber finden Sie das geräumige Schlafzimmer mit genügend Platz für ein großes Bett sowie für einen Kleiderschrank. Über das Schlafzimmer gelangen Sie auch auf den zweiten Balkon.

Weiter über den Flur erreichen Sie ein weiteres Zimmer, welches ideal als weiteres Esszimmer, als Büro oder auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Auch über dieses Zimmer gelangen Sie auf den zweiten Balkon. Dieser bietet genügend Platz zum Entspannen.

Am Ende der Wohnung befindet sich ein Studio, das sich hervorragend als Hobbyraum, Fitnessraum oder auch als Kinderzimmer eignet. Die hohen Decken schaffen gemeinsam mit dem vielen Tageslicht ein offenes Wohngefühl. Von hier aus haben Sie Zugang zu der großen Dachterrasse mit Blick auf den Garten und den sich dort befindenden

Naturteich.

Dem neuen Mieter steht zusätzlich zu den Balkonen ein Gartenteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Ihre PKWs parken Sie bequem unter den beiden Carports. Zudem steht Ihnen noch ein Freiplatz zum Parken zur Verfügung.

Die Wohnung wird durch eine Gaszentralheizung beheizt.

Überzeugen Sie sich selbst von der idyllischen Lage sowie dem Potenzial der Wohnung. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer zu. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

???????????????? ???? ?????????

Einige Highlights auf einen Blick:

- große Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
- großzügiges Wohnzimmer
- viele große Fenster, die Tageslicht schenken
- geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Studio
- Carportstellplätze
- Gartenanteil
- 3 Balkone

Bezugsfrei ab dem 01.01.2026.

Dies sind nur wenige Highlights, welche die Wohnung ausmachen - Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

??????? ???????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

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..

Das Anwesen befindet sich im Stadtteil Ansbach-Elpersdorf.

??????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ?????????: 25208775 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach – Elpersdorf bei Ansbach,
Mittelfranken

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com