

Ansbach

## Wohnen in zentraler Lage! 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz und überdachter Loggia

???????: 25208781



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

?????: 235.000 EUR • ??????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25208781 - 91522 Ansbach

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

?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

## ?? ??? ????

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ?????? ????????    | 25208781              |
| ???????????        | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| ???????            | 3                     |
| ???????            | 3                     |
| ????????? ???      | 2                     |
| ?????????          |                       |
| ???????????        | 1                     |
| ???? ????????????  | 1994                  |
| ????? ???????????? | 1 x ??????? ????????  |

|                        |  |
|------------------------|--|
| ???? ???????           | 235.000 EUR  |
| ???????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????      | 2023   |
| ????????? ???????????? | ???????  |
| ???????????????????    | ca. 10 m <sup>2</sup>  |
| ???????                |  |
| ???????                | ?????, ??????????????<br>???????, ????????   |

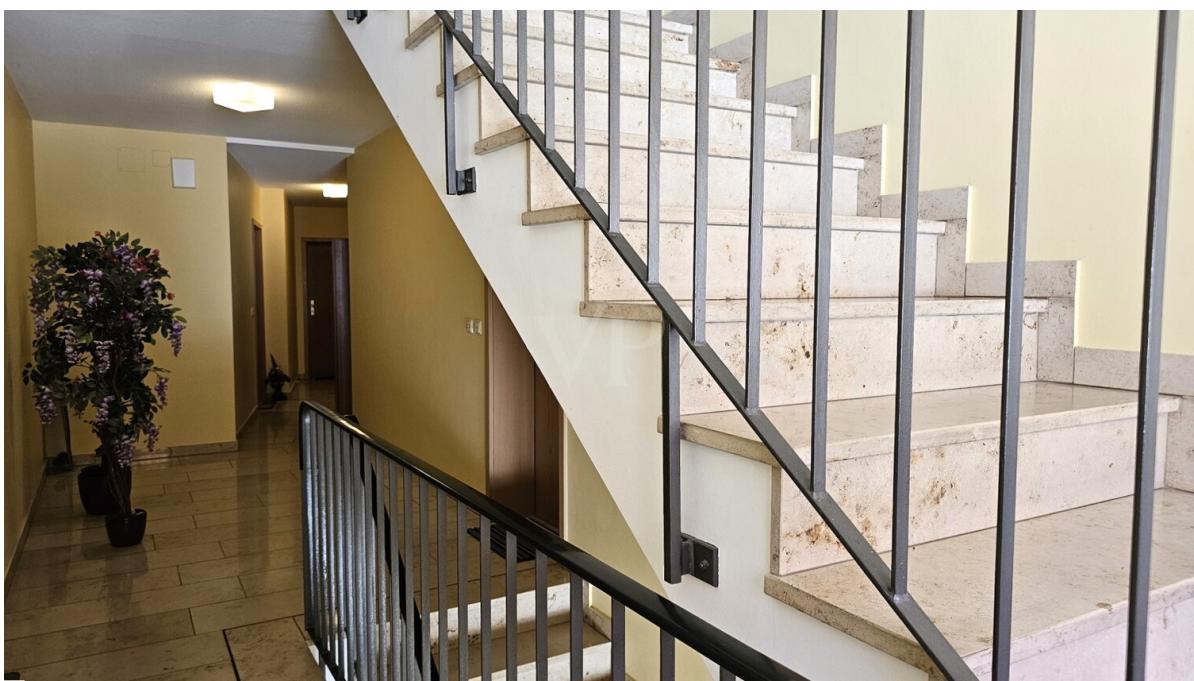
????????? ??????????: 25208781 - 91522 Ansbach

## ????????????? ??????????

| ?????????? ??????????  | ????????? ?????????? | VERBRAUCH                   |
|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ???? ??????????        | ?????                |                             |
| ???????????            | 24.08.2028           | 147.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ????????????? ???????? |                      |                             |
| ???                    |                      | E                           |
| ???? ????????????      | ?????                |                             |
|                        |                      | 1994                        |
|                        |                      | ???????????????             |
|                        |                      | ?????????? ?? ??            |
|                        |                      | ???????????                 |
|                        |                      | ???????????????             |

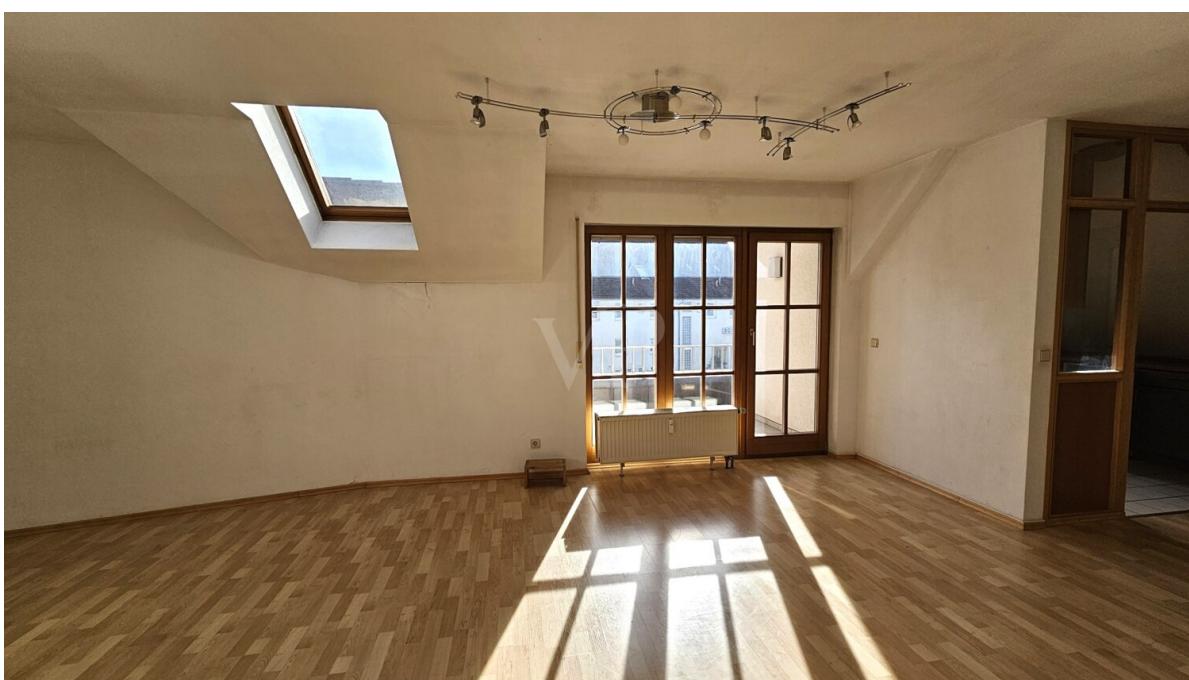
???????? ?????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



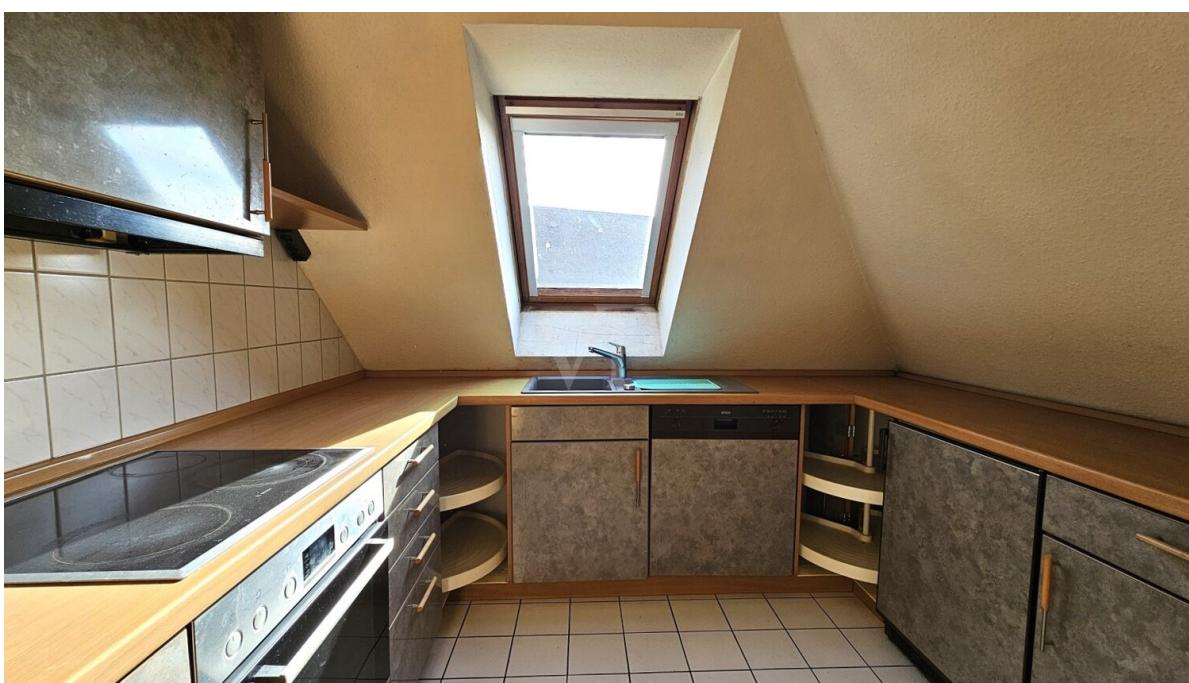
?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



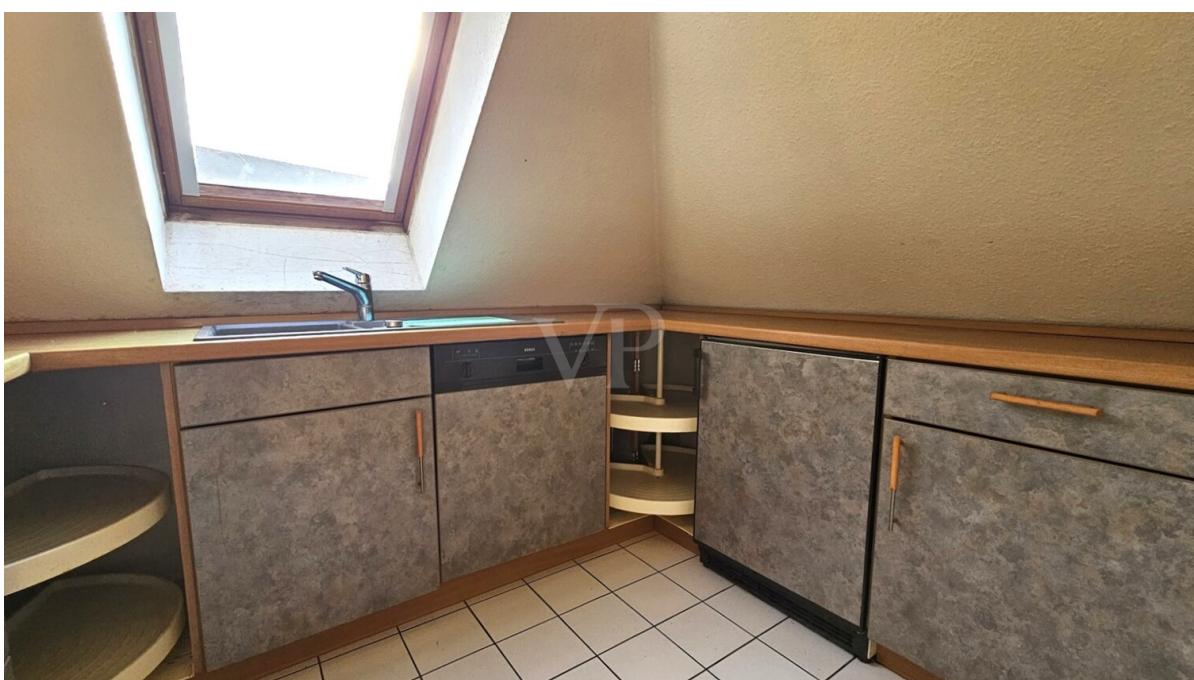
?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



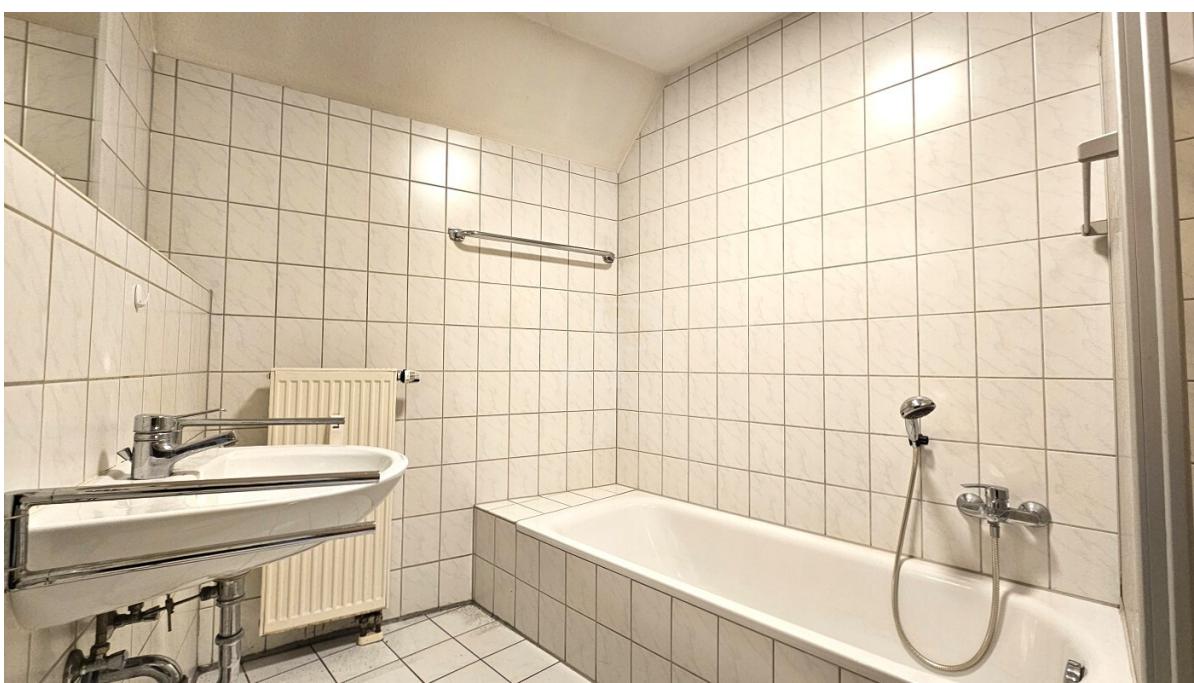
?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



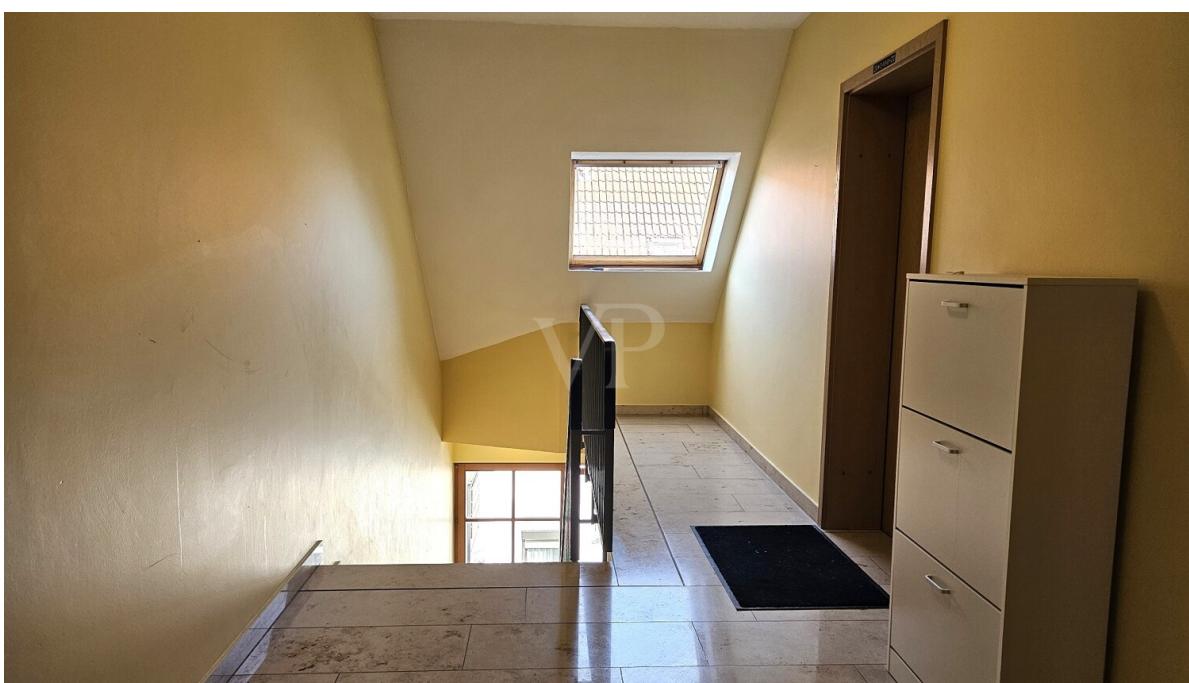
?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



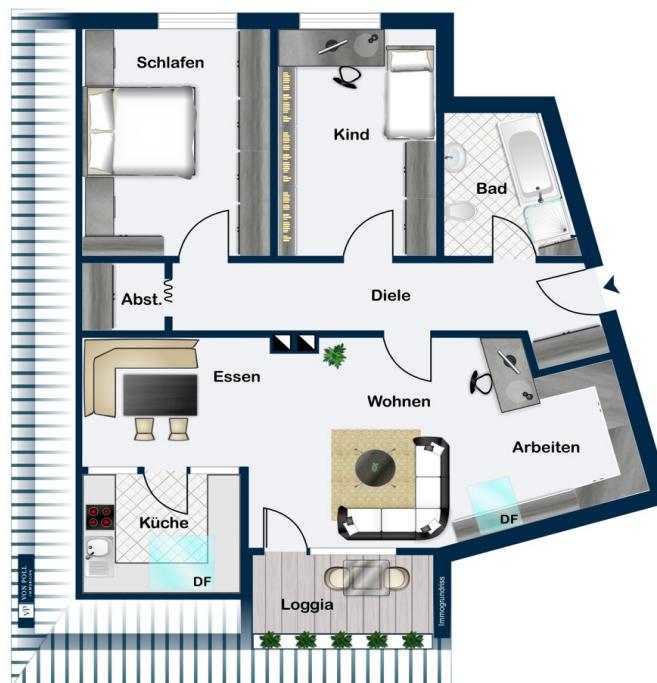
?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

?? ??????



????????? ?????????: 25208781 - 91522 Ansbach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ?? ??????. ??? ?? ??? ???, ???  
????????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ?????????? ??? ??????????.

?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

??? ????

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1994 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> und bietet eine ideale Raumaufteilung für Singles oder Paare, aber auch für eine kleine Familie mit einem Kind. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und präsentiert sich als Teil einer ruhigen Gemeinschaft aus insgesamt 13 Parteien im Ansbacher Westen.

Nach dem Eintreten in den Flur gelangen Sie rechts direkt zum Badezimmer. Weiter rechterhand vom Flur abgehend liegen die beiden, nach Norden ausgerichteten Schlafzimmer. Am Ende des Flures befindet sich der praktische kleine Abstellraum, in dem sich Haushaltsgeräte wie Besen, Putzeimer und Staubsauger gut verstauen lassen. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ist raumhoch neutral in weiß gefliest. Das südseitig gelegene, große Wohnzimmer mit integrierter Küche und Einbauküche sowie direktem Zugang zur Loggia ist das Herzstück der Wohnung und rundet das Angebot ab. Auf der überdachten Loggia können die Bewohner entspannen und die Sonne genießen.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und die optimierte Nutzung der vorhandenen Fläche, die sich vielseitig möblieren lässt. An den formschönen Holzsprossenfenster sind Rollläden installiert. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die gute Bausubstanz des gepflegten Wohngebäudes, welches keinerlei Instandhaltungsstau aufweist.

Ein Tiefgaragen-PKW-Stellplatz bietet einen direkten Zugang zum Gebäude und bedeutet erheblichen Komfort und Sicherheit. Diese zusätzliche Sicherheit für Ihr Fahrzeug ist besonders in städtischen Lagen ein klarer Vorteil.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Interessenten, die eine Wohnung suchen, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Aufteilung überzeugt, sind hier genau richtig. Die Kombination aus hervorragender Lage, durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Nachbarschaft macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Wahl für den Eigenbedarf oder als Investition zur Kapitalanlage.

Wir laden Sie ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25208781 - 91522 Ansbach

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

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

- Zentrale Lage im Westen
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Gaszentralheizung erneuert 2023
- Wärmemengenzähler durch Ablesefirma angebracht
- 3-Zimmer-DG-Wohnung, Flur, Küche, Abstellraum
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Große Fensterfronten, viel Licht, helle Räume
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Fußböden Laminat und Teppich
- Holzfenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia zur Südseite
- Küche mit Einbauküche im Wohnzimmer integriert
- Eigener Kellerraum
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Waschküche und gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Nur dreizehn Parteien, kleine Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst
- DSL-Anschluss
- Kabel-Anschluss im Haus
- Sofort bezugsfrei

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungs firma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümersammlung einlädt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Drei-Zimmer-Wohlfühlwohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

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

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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. Der Bahnhof, das Brückencenter, Supermarkt und Hochschule sind ebenso fußläufig erreichbar.

Grundschule, Hauptschule, 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 auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

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.

?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ??????: 25208781 - 91522 Ansbach

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

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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