Ansbach

4-Zimmer Wohnung mit Balkon - zentrumsnah in ruhiger Lage inkl. Stellplatz

??????? ????????: 25208798

???? ????????: 830 EUR • ?????????: ca. 81,08 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25208798
?????????	ca. 81,08 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ????????	830 EUR
????????? ???????	200 EUR
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	128.70 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	06.02.2028	???????? ?????????? ????????	D
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

??????

Erdgeschoss

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

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Diese modernisierte 4-Zimmer Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 81,08 m² Wohnfläche ein harmonisches Raumkonzept, das Funktionalität und Komfort geschickt miteinander verbindet.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1960 erbaut und ist durch kontinuierliche Modernisierungen, zuletzt im Jahr 2019, in einem zeitgemäßen Zustand. Insbesondere die Erneuerung von Wänden, Fußböden und dem Badezimmer sorgt für ein ansprechendes Wohnumfeld.
Die Wohnung überzeugt durch vier lichtdurchflutete Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der zentrale Eingangsbereich mit großzügiger Diele offeriert ausreichend Platz für Ihre Garderobe sowie einen komfortablen Empfangsbereich. Das gut geschnittene Wohnzimmer besticht durch den direkten Zugang zum Balkon – ein Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte. Die separate Einbauküche – gegen Ablöse – ist funktional ausgestattet und bietet zahlreiche Staumöglichkeiten und Arbeitsflächen für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.
Zwei Kinderzimmer schaffen individuelle Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder eignen sich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das vierte Zimmer lässt sich als Schlafzimmer nutzen.
Das Tageslicht-Badezimmer wurde im Rahmen der letzten Modernisierung komplett erneuert. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche und bietet somit Komfort für verschiedene Ansprüche. Viele Details, wie moderne Bodenbeläge und hochwertige Oberflächen, unterstreichen die angenehme Atmosphäre dieser Wohnung.

Neben dem Wohnraum profitieren Sie von einer gemeinschaftlich nutzbaren Waschküche, sowie einem eigenen Kellerabteil, das zusätzliche Staufläche bietet. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz ermöglicht bequemes Parken direkt am Objekt – ein klarer Vorteil in dieser guten Lage. Die Beheizung erfolgt über eine zeitgemäße Fernwärme-Anlage und garantiert eine zuverlässige wie effiziente Versorgung. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Bildungseinrichtungen aus. So lässt sich das tägliche Leben bequem gestalten und unterschiedlichste Bedürfnisse abdecken. Zusammengefasst präsentiert sich diese modernisierte Erdgeschosswohnung als attraktives Angebot: - Vier gepflegte, helle

Zimmer - Wohnbereich mit Zugang zum Balkon - Separate Einbauküche - Badezimmer mit Wanne und Dusche - Großer Flur mit Platz für Garderobe - Eigener Kellerraum - Eigenständiger Stellplatz.
Ein Bezug ist ab 01.02.2026 möglich.

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

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.

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

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 liebliche 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 ein attraktive Lebensqualität

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 128.70 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25208798 - 91522 Ansbach

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

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

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