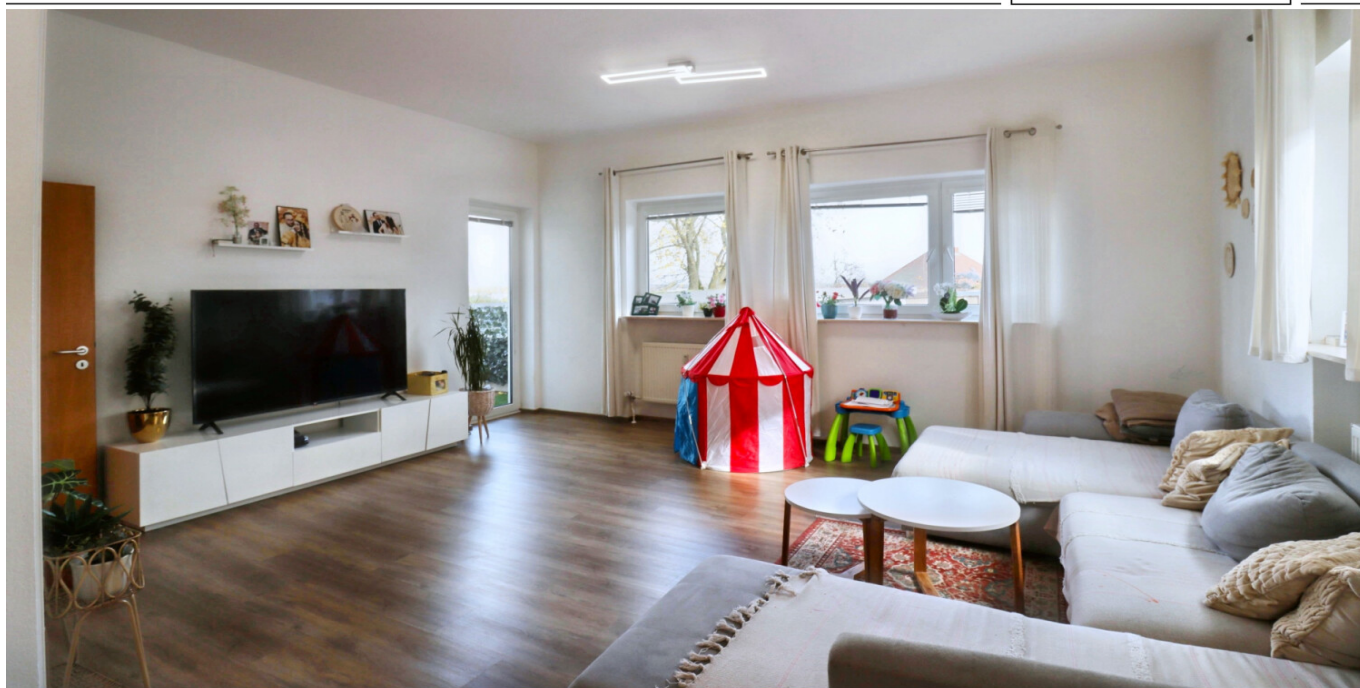


Ansbach / Meinhardswinden

## Modern, 4 szobás, földszinti lakás erkéllyel, parkolóhellyel és felszerelt konyhával

VP azonosító: 25208780



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

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25208780                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 115 m²               |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1972                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 279.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Táv           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.04.2028    |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés      |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 132.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                       |

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott földszinti lakás vonzó lehetőséget kínál azok számára, akik központi, mégis csendes helyet keresnek. Az 1972-ben épült épület masszív szerkezete és rendszeresen karbantartott. Különös hangsúlyt kap a 2020-ban elvégzett átfogó modernizáció, amely magában foglalta a kiváló minőségű vinil padlóburkolat és a modern, beépített konyha lerakását. A tágas, körülbelül 115 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és összesen négy szobával a lakás bőséges teret kínál a különböző életstílusok számára – legyen szó párokról, családokról vagy közös lakhatásról. Az átgondoltan megtervezett alaprajz optimális helyiségelrendezést és kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A lakás szíve a tágas nappali, nyitott étkezővel, amely rengeteg helyet biztosít a közös étkezésekhez. Innen juthatunk ki az erkélyre, amely a hálószobához hasonlóan szép kilátást nyújt a környező zöldterületre, és további kültéri életteret biztosít. A 2020-ban telepített modern, beépített konyha minden szükséges készülékkel felszerelt, és rengeteg tároló- és munkaterületet kínál. A lakásban összesen három arányos hálószoba található. A világos, természetes fénnel megvilágított fürdőszobában kád és külön zuhanyzó található, melyek pihenésre csábítanak. A kényelmes lakóteret egy külön vendég-WC teszi teljessé. Az egységesen lerakott, kiváló minőségű vinil padló vonzó megjelenést és kellemes hangulatot teremt minden lakótérben. A lakáshoz közvetlenül az épület mellett fedett parkolóhely is tartozik, amely kényelmes parkolást biztosít az időjárástól függetlenül. További tárolóhelyiség található az alagsorban, amely sokoldalúan felhasználható. Bevásárlási lehetőségek gyalogosan is elérhetők, egyéb szolgáltatások, mint például iskolák, óvodák és orvosi rendelő, a közvetlen közelben található. A tömegközlekedés és a közeli utak kiváló kapcsolatot biztosítanak a városközponttal. Ezek csak néhány előnye ennek a világos lakásnak. Gyozodjon meg a lehetőségekről személyesen egy személyes megtekintés során. Örömmel adunk további információkat, és várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Balkon mit herrlichem Ausblick
- Großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich
- Eigener KFZ - Stellplatz überdacht
- Hochwertiger Vinylboden
- Neuwertige Einbauküche
- Separates Gäste WC
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Durchdachter Grundriss - gute Raumaufteilung
- Zugang zu Balkon von Schlaf- und Wohnzimmer
- Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hellen, gepflegten Eigentumswohnung mit herrlichem Ausblick, neuwertiger Einbauküche und ruhig gelegenen Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Vier-Zimmer Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Minden a helyszínról

Familienfreundlich und naturnah, im Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die gute Bus-Anbindung in das nahe gelegene Ansbach und eine schnelle Anbindung an die Autobahn sind ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie.

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 Lebensmittelmärkte sind zahlreich vorhanden. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe unterschiedlicher Geschäfte für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Die Stadt bietet 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. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werken von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland sowie für Veranstaltungen, wie beispielsweise die Bach-Woche, das Ansbach-Open und die Rokoko-Festspiele.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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