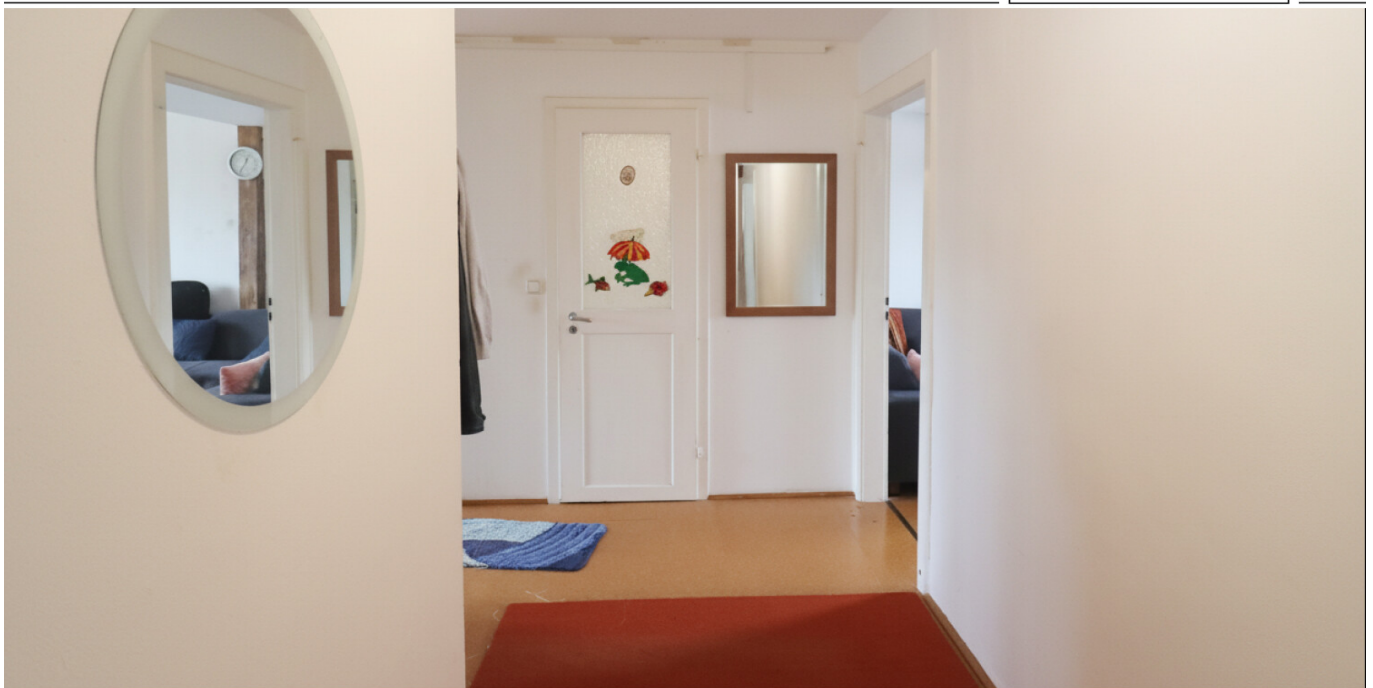


**Ansbach**

# Zentral. Saniert. Werthaltig – Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Ansbach

**VP azonosító: 25208793**



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

**VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76,46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

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

VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208793	Vételár	198.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 76,46 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1907		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 8000 EUR (Eladó)	Modernizálás / felújítás	2024
		Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	79.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.08.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Az elso benyomás

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 76 m<sup>2</sup> und eigenem Balkon befindet sich in zentraler Lage von Ansbach und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 erbaut und in den letzten Jahren umfassend saniert, wodurch sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Im Zuge der letzten Sanierung im Jahr 2024 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die komplette Erneuerung der Elektrik, der Einbau neuer Fenster sowie die Erneuerung der Zentralinstallation und der Zählerschränke. Das Badezimmer wurde ebenfalls renoviert und überzeugt durch seine moderne Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt modernisiert, um den heutigen energetischen und technischen Anforderungen gerecht zu werden. So erhielt das Haus im Jahr 2023 ein neues Dach, die Fassade wurde vollständig erneuert und energetisch gedämmt, und eine neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Durch diese umfangreichen Investitionen präsentiert sich das Objekt in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand und überzeugt mit einem sehr guten energetischen Standard.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer großer Pluspunkt: Inmitten der Stadt Ansbach gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen, Grünanlagen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Immobilie sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet dank der durchgeführten Sanierungen ein rundum gepflegtes und nachhaltiges Zuhause. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine zentrale Lage, solide Bausubstanz und hochwertige Ausstattung legen.

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- Zentrale Lage von Ansbach
- Baujahr 1907
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren
- Letzte Sanierung im Jahr 2024
- 3- Zimmer -Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup>
- Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Renoviertes Badezimmer
- Elektrik neu
- Neue Fenster aus dem Jahr 2024
- Keller und Treppenhaus renoviert in 2025
- Neues Dach von 2023
- Fassade komplett erneuert und energetisch gedämmt im Jahr 2023
- Neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019
- 2024 Erneuerung der Zentralinstallation und Zählerschränke

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Gemütlichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25208793 - 91522 Ansbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)