

**Ansbach / Meinhardswinden**

# Moderno appartamento al piano terra di 4 locali con balcone, posto auto e cucina attrezzata

**Codice oggetto: 25208780**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208780	Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

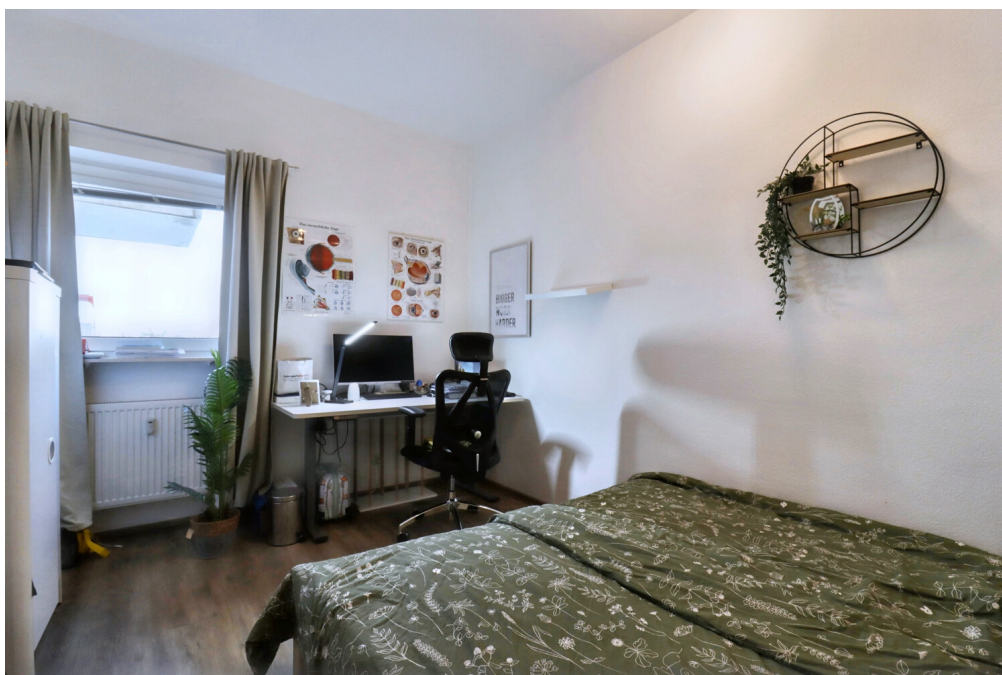
Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## La proprietà



**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra, in perfette condizioni, rappresenta un'opportunità interessante per chi cerca una posizione centrale ma tranquilla. Completato nel 1972, l'edificio vanta una solida struttura ed è stato sottoposto a regolare manutenzione. Un punto di forza è la completa ristrutturazione effettuata nel 2020, che ha incluso l'installazione di pavimenti in vinile di alta qualità e di una moderna cucina componibile. Con un'ampia superficie abitabile di circa 115 m<sup>2</sup> e un totale di quattro stanze, l'appartamento offre ampio spazio per diversi stili di vita, che si tratti di coppie, famiglie o soluzioni abitative condivise. La planimetria attentamente progettata consente una distribuzione ottimale degli spazi e un ambiente abitativo confortevole. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno con zona pranzo a pianta aperta, che offre ampio spazio per i pasti in comune. Da qui si accede al balcone che, come la camera da letto, offre una splendida vista sul verde circostante e offre ulteriore spazio esterno. La moderna cucina componibile, installata nel 2020, è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e offre ampio spazio di stoccaggio e di lavoro. L'appartamento dispone in totale di tre camere da letto ben proporzionate. Il bagno, luminoso e illuminato da luce naturale, è dotato di vasca e doccia separata, invitando al relax. Un WC separato per gli ospiti completa il confortevole spazio abitativo. Il pavimento in vinile di alta qualità, posato uniformemente, crea un aspetto accattivante e un'atmosfera piacevole in tutte le zone giorno. L'appartamento include anche un posto auto coperto direttamente nell'edificio, che offre un comodo parcheggio indipendentemente dalle condizioni atmosferiche. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile nel seminterrato, utilizzabile in vari modi. I negozi sono raggiungibili a piedi e altri servizi come scuole, asili e strutture mediche si trovano nelle immediate vicinanze. I trasporti pubblici e le strade limitrofe offrono ottimi collegamenti con il centro città. Questi sono solo alcuni dei punti di forza di questo luminoso appartamento. Scoprite di persona le possibilità con una visita di persona. Saremo lieti di fornirvi ulteriori

informazioni e di rispondere alle vostre richieste.

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Tutto sulla posizione

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 liebe 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.

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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