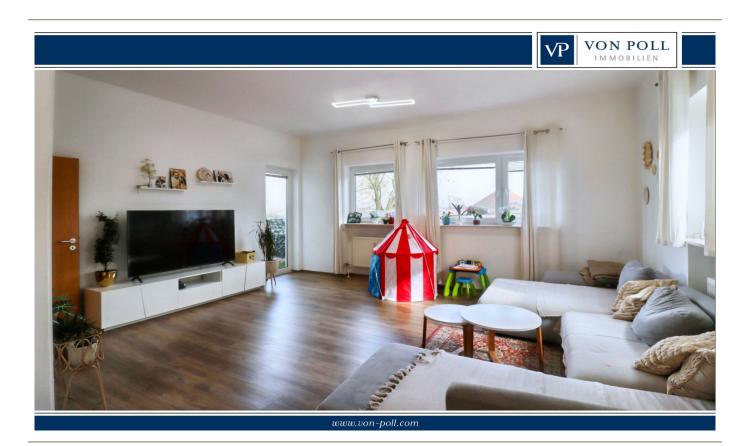


#### **Ansbach / Meinhardswinden**

# Moderne 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Balkon, Stellplatz und Einbauküche

Codice oggetto: 25208780



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



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



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208780
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone



## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	132.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972







































#### Una prima impressione

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss präsentiert sich als attraktive Gelegenheit für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Das im Jahr 1972 fertiggestellte Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und wurde regelmäßig instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung aus dem Jahr 2020, bei der unter anderem ein hochwertiger Vinylboden und eine moderne Einbauküche eingebaut wurden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 115 m² und insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für verschiedene Lebenssituationen – ob Paar, Familie oder Wohngemeinschaft. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Aufteilung der Räume und ein komfortables Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit offenem Essbereich, das viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon, der ebenso wie das Schlafzimmer einen schönen Ausblick ins Grüne eröffnet und zusätzlichen Raum im Freien schafft. Die moderne Einbauküche, die erst 2020 installiert wurde, ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ein separates Gäste-WC ergänzt das komfortable Raumangebot. Der einheitlich verlegte, hochwertige Vinylboden sorgt für eine ansprechende Optik und eine angenehme Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Praktisch ist auch der zur Wohnung gehörende, überdachte KFZ-Stellplatz direkt am Haus, der Ihnen bequemes und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerraum, der vielfältig genutzt werden kann.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Straßen ideal.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hellen Wohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir stehen



Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.



#### Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 115 m² 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.



#### 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 liebliche 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 Kulturund Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



#### Partner di contatto

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

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com