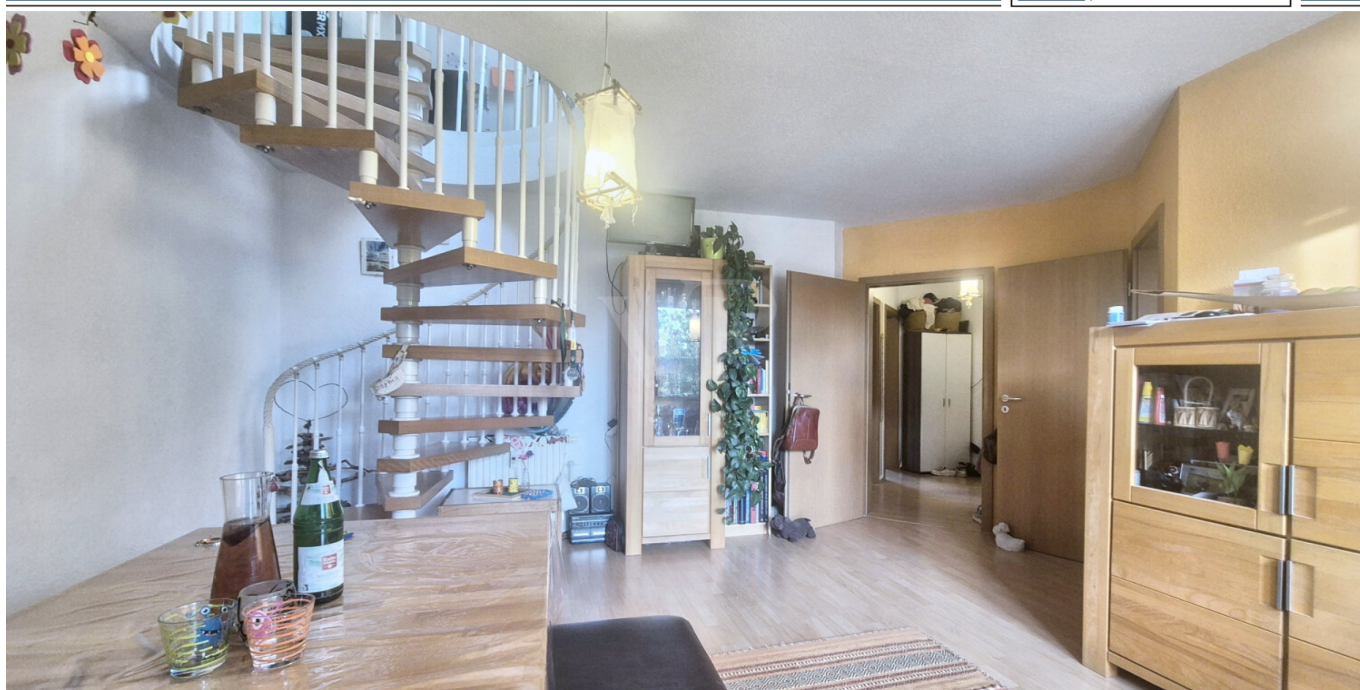


Ansbach

# Traumhafte 3-Zimmer-Maisonettewohnung inkl. Einbauküche + Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25208774



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

PREÇO DO ALUGUEL: 750 EUR • ÁREA: ca. 72 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

|                        |                                          |                   |                              |
|------------------------|------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Número da propriedade  | 25208774                                 | Preço do aluguel  | 750 EUR                      |
| Área                   | ca. 72 m²                                | Custos adicionais | 240 EUR                      |
| Piso                   | 2                                        | Móveis            | Cozinha embutida,<br>Varanda |
| Quartos                | 3                                        |                   |                              |
| Quartos                | 1                                        |                   |                              |
| Casas de banho         | 1                                        |                   |                              |
| Ano de construção      | 1994                                     |                   |                              |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |                   |                              |

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

|                                   |                  |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 14.01.2029       | Consumo final de energia                                 | 102.00 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Gás              | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |                  | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Plantas dos pisos

Image not found or type unknown

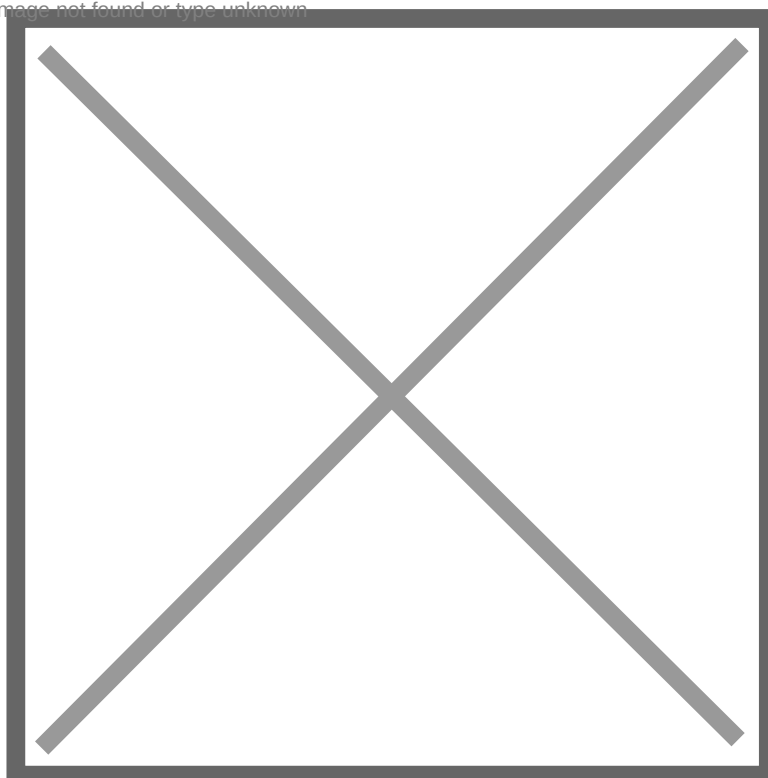
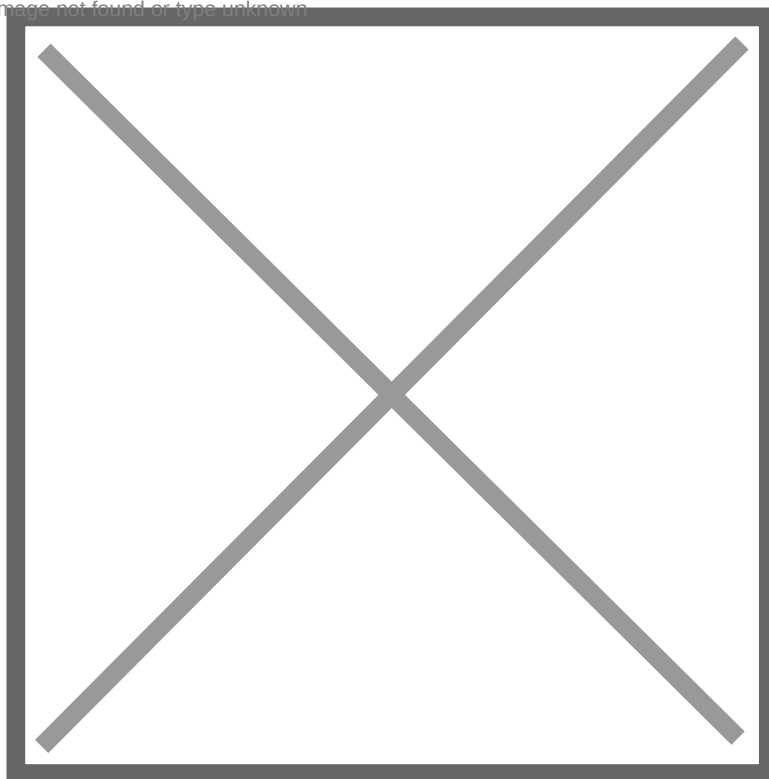


Image not found or type unknown



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese gemütliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung bietet Ihnen auf circa 72 Quadratmetern alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen und kann ab dem 01.01.2026 bezogen werden. In zentrumsnaher Lage Ansbachs werden Sie sich wohlfühlen und haben ideale Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Genießen Sie den Vorteil einer modernen Raumaufteilung: über den Flur gelangen Sie in den offenen Wohn-Essbereich, in das gemütliche Badezimmer und in das Schlafzimmer sowie in einen kleinen Abstellraum.

Vom Wohn- Essbereich aus gelangen Sie in die vollausgestattete Küche - welche nochmals Platz für einen kleinen Essplatz bietet - weiterhin auf den Westbalkon sowie über eine Treppe in ein weiteres großes Zimmer, wodurch Wohnen auf zwei Ebenen möglich ist. Das Zimmer, welches Sie über die Treppe erreichen kann optimal als Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das tageslichtdurchflutete Badezimmer ist neben einer Toilette und einem Waschbecken mit einer Duschwanne sowie mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, sodass komfortables Wohnen ermöglicht wird.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil sowie über einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Lage ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe, Bäcker, Drogerie- und Lebensmittelmärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Diese Wohnung vereint Komfort und Bequemlichkeit auf ideale Weise. Zögern Sie nicht diese wunderschöne Wohnung zu besichtigen!

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Detalhes do equipamento

Ausstattung im Überblick:

- Maisonettewohnung
- 2. Obergeschoss
- 3 lichtdurchflutete Zimmer
- Badezimmer mit WC, Waschbecken, Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Westbalkon
- Große Diele/Flur mit Platz für Garderobe
- Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- Abstellraum
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung ist ab 01.01.2026 verfügbar.

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Tudo sobre a localização

Attraktive Lage inmitten der Ansbacher Altstadt

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 eine attraktive Lebensqualität

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25208774 - 91522 Ansbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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