

**Ansbach / Meinhardswinden**

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

**Número da propriedade: 25208780**



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

**PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

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

Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208780	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Procura final de energia	<b>132.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificado Energético válido até	<b>24.04.2028</b>	Classificação energética	<b>E</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1972</b>

Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden

## O imóvel



**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Detalhes do equipamento**

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.

**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Tudo sobre a localização**

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 Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 25208780 - 91522 Ansbach / Meinhardswinden**

## **Pessoa de contacto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: 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)**