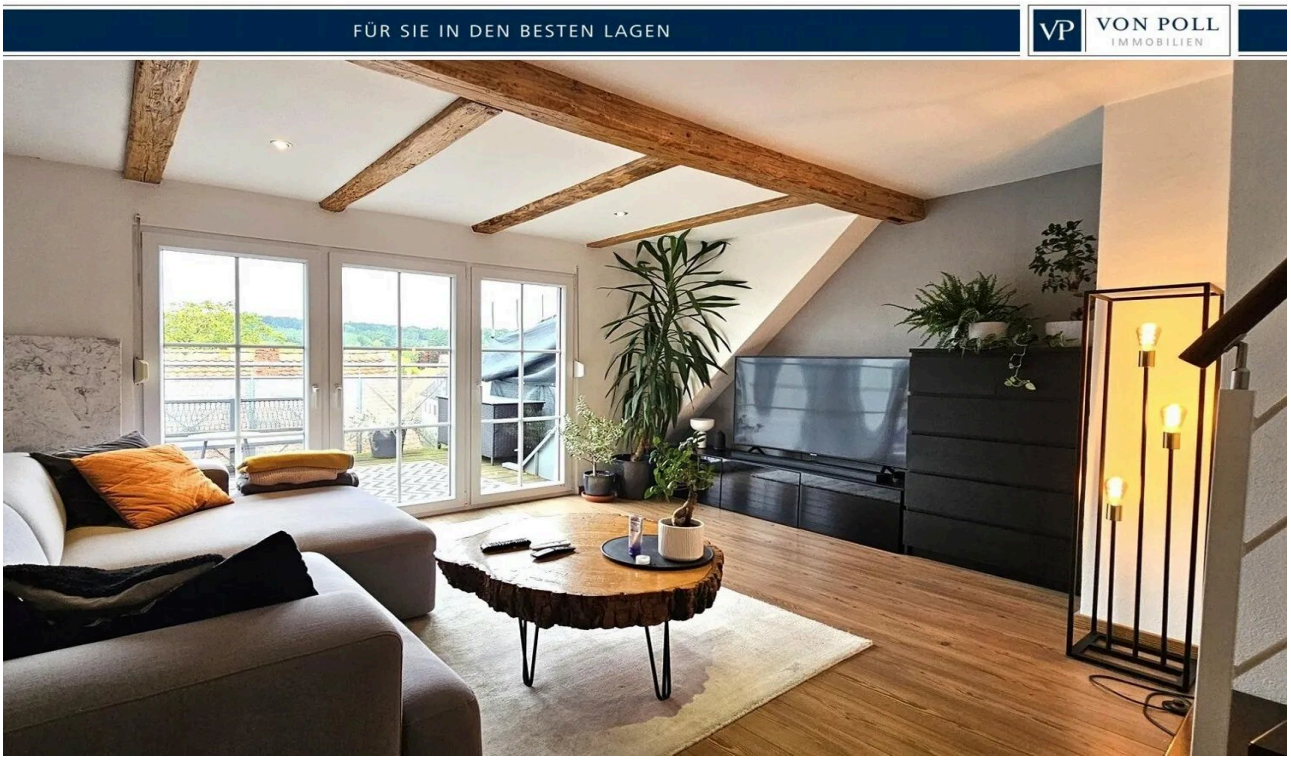
Ansbach

Sonnige 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im beliebten Stadtteil Eyb mit tollem Balkon und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25208753



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208753
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	200.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.12.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

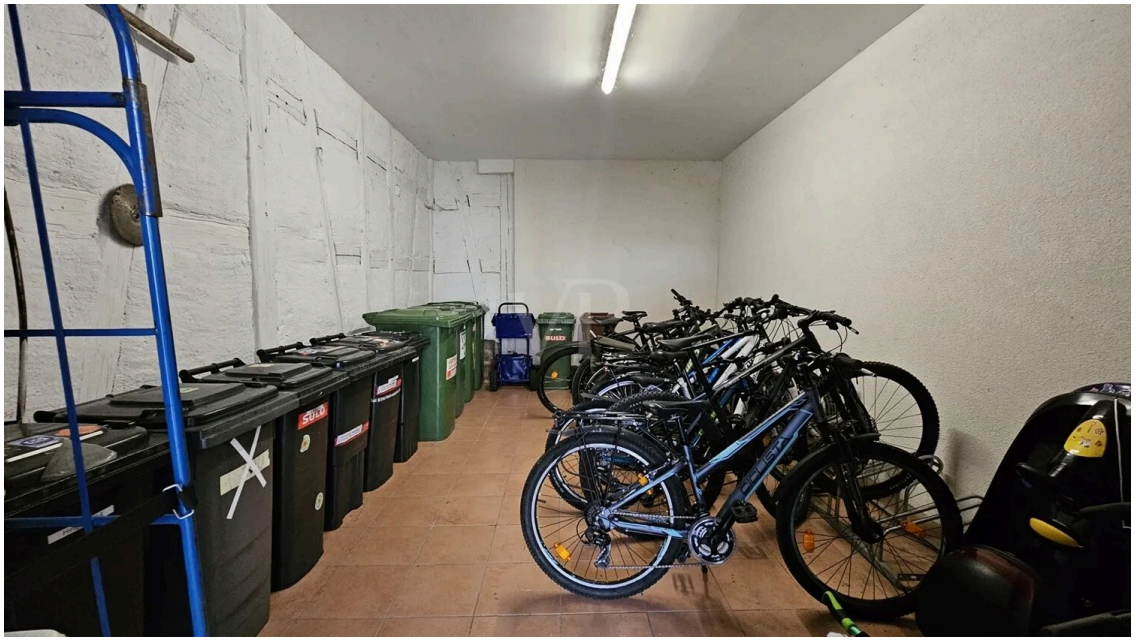
Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

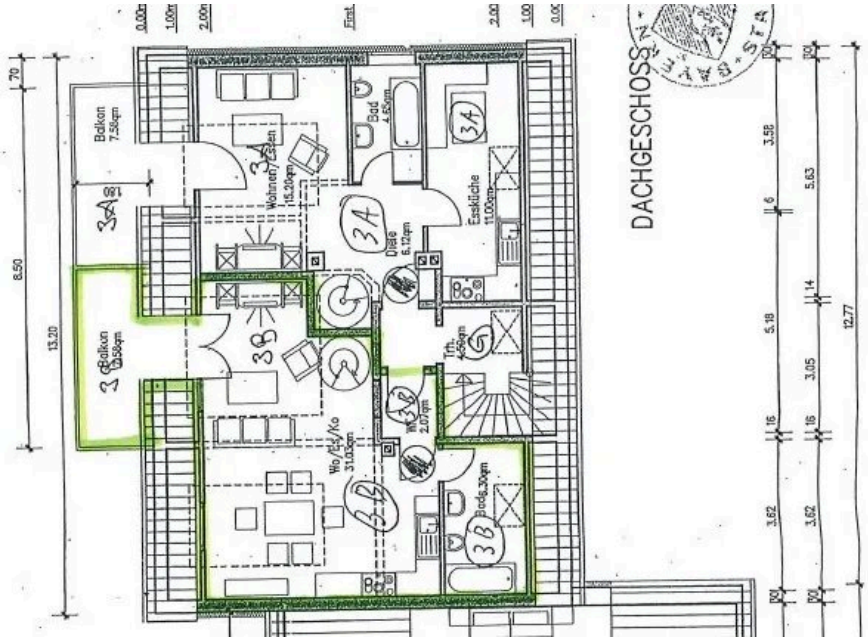




Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

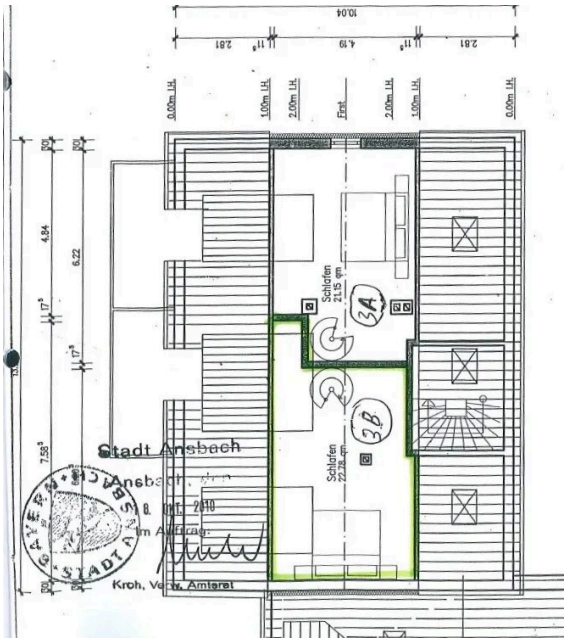
Die Immobilie





Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese sehr geräumige 2-Zimmer-Masonette-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines historischen Mehrparteienhauses, das im Jahr 1900 erbaut und in den Jahren 2010–2011 vollständig saniert wurde. Die schöne Wohnung im Ansbach-Eyb besticht besonders durch die interessante Aufteilung und ihre Helligkeit durch die bodentiefen Fenster im Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, so dass man morgens, mittags und abends von Sonne umgeben ist.

Auf 2 Ebenen verteilt, bietet die ca. 58 m² große Maisonette jede Menge Platz und Wohnkomfort: Ein großes Wohn-/Esszimmer, ein modernes Bad mit Badewanne plus Dusche und eine hochwertige Einbauküche lassen keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Im Eingangsbereich kann man wunderbar die Garderobe arrangieren. Das Tageslichtbad mit WC, Wanne, Dusche und Waschtisch mit Spiegel befindet sich linkerhand. Weiter den Flur entlang geht es zur offenen Küche mit viel Platz für einen großen Esstisch. Direkt daran angrenzend das Wohnzimmer mit Schwedenofen und der großen Fensterfront mit Zugang zum Balkon zur Südseite. Über die Treppe gelangen Sie nach oben in den Spitzboden zum Schlafzimmer mit Ankleidebereich.

Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Die moderne Einbauküche verfügt über Induktionskochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Kühl-/Gefrierschrank, Spülmaschine und viel Stauraum für Geschirr und Haushaltsutensilien.

Eine Sprechanlage ist vorhanden, ebenso Kabelanschluss und DSL-Anschluss. Ihren PKW parken Sie bequem im Carport am Haus, für Fahrräder ist ein Abstellraum vorhanden.

Die Lage der Wohnung in Ansbach-Eyb ist ruhig und dennoch top angebunden: Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell erreichbar.

Die Wohnung ist seit 01.06.2026 für 640,- € sehr gut vermietet und spricht somit u. a. Kapitalanleger an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser geschmackvollen Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Die Wohnung ist mit Kunststoffisolierglasfenstern und Rollläden ausgestattet. Die Dachflächenfernster der Küche und im Schlafzimmer verfügen über Innenbeschattung. Auf den Fußböden ist Vinyl in Holzoptik verlegt. Das Bad ist gefliest.
Weitere Details zusammengefasst::
-2 Zimmer, ca. 58 m² Wohnfläche
-Sofort verfügbar
-Einbauküche mit Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine,
-Induktionskochfeld, Backofen in Arbeitshöhe
-Badezimmer mit Wanne und Dusche, Glastüren, Waschtischelement und Spiegel
-Waschmaschinenanschluss im Bad
-Fußbodenheizung im Badezimmer
-Vinyl in Holzoptik
-Hochwertiges Feinsteinzeug
-Schwedenofen
-Maßgefertigte Einbauschränke
-2-fach-verglaste bodentiefe Sprossenfenster, Rollläden
-Innentüren und Zargen in weiß
-Großer Balkon mit Ausblick ins Grüne
-Sprechanlage
-PKW-Carport
-Eigenes Kellerabteil
-Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
-Angenehme Hausgemeinschaft
-Winterdienst
-Zuverlässige Hausverwaltung
-Kleine Hausgemeinschaft, nur 7 Parteien
Das Hausgeld beinhaltet u. a.: Wasser, Abwasser, anteilig Allgemeinstrom, Winterdienst, Gebäudeversicherungen, Verwaltergebühren, Kaminkehrgebühren, Rücklagenansparung und die sonst üblichen Betriebskosten.
Die Wohnanlage wird zudem von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, die sich um die jährliche Abrechnung kümmert und die Eigentümerversammlung durchführt.

Die Wohnung ist seit 01.06.2026 sehr gut für 640,- € vermietet und eignet sich für Selbstnutzer und Kapitalanleger.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen Ihre Telefonnummer an.

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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.

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 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. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke 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, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten - besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert - schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 25208753 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com