Ansbach

Attraktive Neubauwohnung mit Balkon und Top-Anbindung

Objektnummer: 26208846



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208846
Wohnfläche	ca. 67 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Holz
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

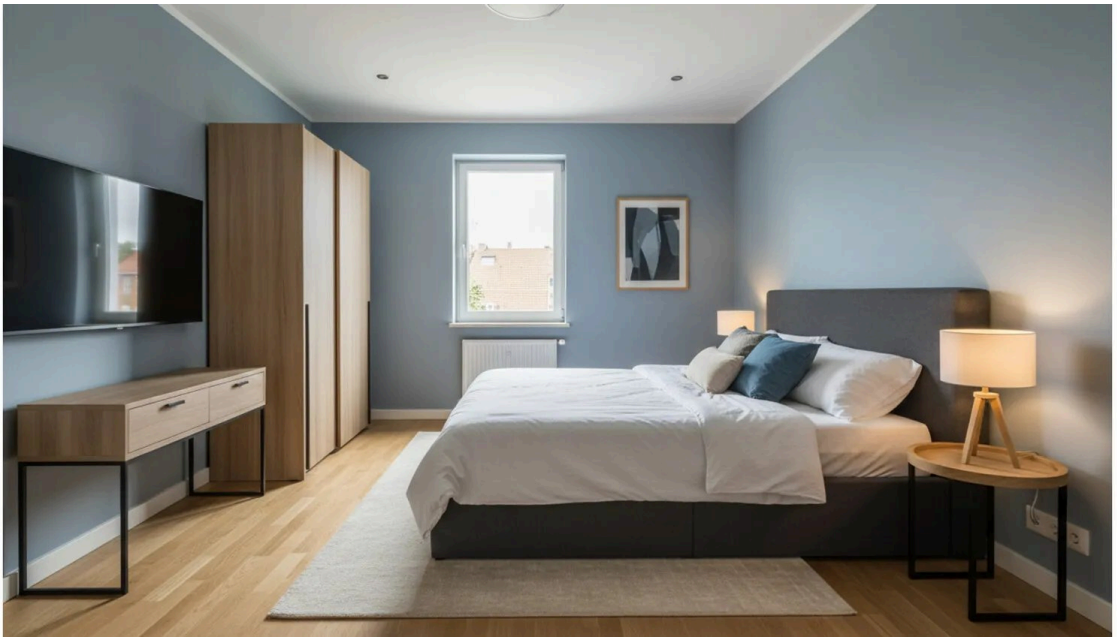




Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine attraktive, zentrumsnahe Lage. Das Neubauprojekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 726 m² und vereint zeitgemäßes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 67 m² Wohnfläche und ist bequem über ein separates Treppenhaus oder integrierte Aufzuganlage erreichbar. Herzstück der Immobilie ist der offene Wohn- und Essbereich mit vorgesehenen Küchenanschlüssen, der ein einladendes Wohnambiente schafft und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der alternativ auch als Speisekammer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und besticht durch seine moderne Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit hochwertigen Terrassendielen, der zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Wohnkomfort. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen sowie stilvolle weiße Innentüren unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Auch in puncto Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit überzeugt das Objekt: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, während eine leistungsstarke Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung beiträgt.

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung sowie kurze Wege zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs, die bequem fußläufig erreichbar sind. Ein Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese zukunftssichere Eigentumswohnung wird Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer gemeinsamen Besichtigung näher vorzustellen.

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend einige Highlights dieses tollen Neubauprojekts in der Aufzählung:
- 726 m² großzügiges Grundstück
- 2-Zimmer-Wohnung mit 67 m²
- Zentrale, stadtnahe Lage
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Reichweite
- Zugang zur Wohnung über das separate Treppenhaus und die integrierte Aufzuganlage
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küchenanschlüssen
- Separate Speisekammer oder Abstellraum
- Ein Schlafraum
- Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche
- Großer, moderner Balkon mit Terrassendielen
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Robuste, hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Innentüren weiß
- Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz
- Eigenstromerzeugung durch Photovoltaikanlage
- Ein Freiplätze

Diese zukunftssichere Eigentumswohnung wird Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

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. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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 ein attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 26208846 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26208846 - 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