Ansbach

Moderne Neubau-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz

Objektnummer: 26208871



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208871
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

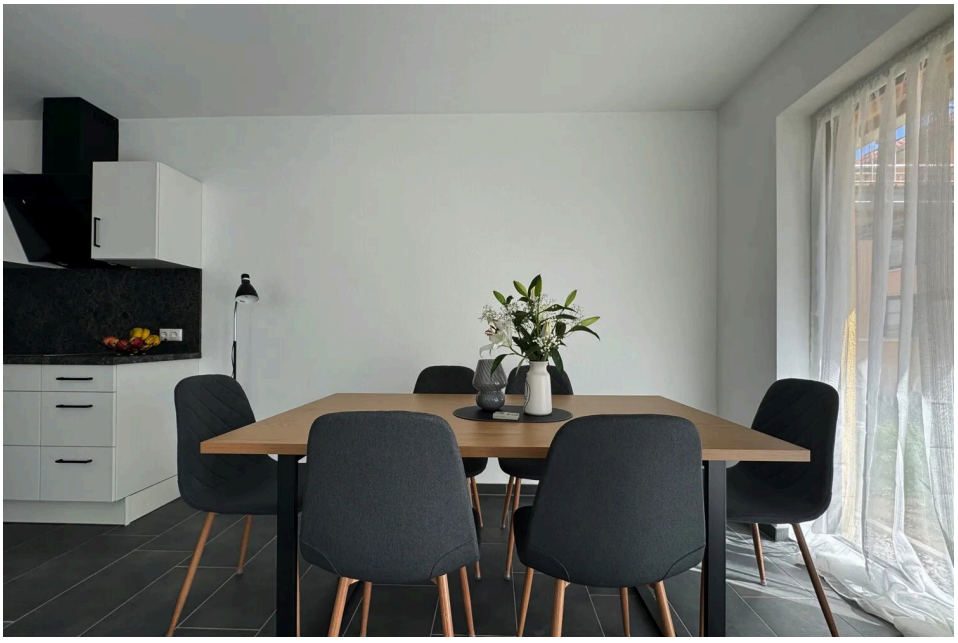
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	23.04.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	93.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² und vereint gehobene Ausstattungsqualität mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept. Erbaut im Jahr 2024, bietet das Gebäude modernste technische Standards.

Der offen gestaltete Grundriss sorgt für ein luftiges und einladendes Raumgefühl. Zwei gut geschnittene Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das helle Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Erholung und Rückzug bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Wohn- oder Essbereich und integriert sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet und bietet zudem einen eigenen Anschluss für eine Waschmaschine – Komfort, der im Alltag überzeugt. Hochwertige 3-fach-Isolierverglasung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstützt zugleich die Energieeffizienz der Immobilie (Energieeffizienzklasse C). Eine moderne Fußbodenheizung, die in jedem Raum individuell regulierbar ist, ermöglicht jederzeit die gewünschte Wohlfühltemperatur.

Für entspanntes Verweilen im Freien steht Ihnen eine Terrasse mit Betonplattenbelag zur Verfügung, die zum Frühstück in der Sonne oder zu gemütlichen Abenden einlädt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt barrierearm; ein Personenaufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und Bewegungsfreiheit – sowohl für Bewohner als auch für Besucher.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage, die ein angenehmes und sicheres Umfeld gewährleistet. Auf dem Gelände steht Ihnen ein Stellplatz für Ihr Fahrrad zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Anschlussmöglichkeit für Elektro-Mobilität: Hier werden die Ansprüche an zeitgemäße Nachhaltigkeit und zukunftsorientiertes Wohnen erfüllt.

Die gelungene Kombination aus offenem Grundriss, gehobener Ausstattung und zahlreichen Details, die das tägliche Leben erleichtern, macht diese Erdgeschosswohnung zu einer überzeugenden Wahl für unterschiedliche Lebenssituationen. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Lassen Sie sich vor Ort von den besonderen Merkmalen überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Baujahr 2024
- 60m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Terrasse mit Betonplattenbelag
- Bad mit Dusch-/ Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- 3-fach-Isolierverglasung
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Stellplatz für Fahrrad vor Ort
- Anschlussmöglichkeit für Elektro-Mobilität
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser soliden Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 26208871 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Ansbach besticht als charmante Universitäts- und Verwaltungsstadt in Mittelfranken durch ihre ausgewogene Kombination aus sicherer Wohnqualität, solider Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft. Mit rund 41.500 Einwohnern bietet die Stadt ein harmonisches Umfeld, das insbesondere Familien durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und die Nähe zu Nürnberg als attraktiven Wohnstandort auszeichnet. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine stressfreie Anbindung für Pendler, während das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot für eine sorgenfreie Zukunft sorgt.

Die Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre, die von Ruhe und Sicherheit geprägt ist. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Gemeinschaft. Die zahlreichen Spielplätze und weitläufigen Parks laden zu unvergesslichen Stunden im Freien ein und schaffen wertvolle Rückzugsorte für Erholung und gemeinsame Aktivitäten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich exzellente Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für weiterführende Bildung sorgen gut angebundene Fach- und Berufsschulen sowie eine Hochschule, die ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, ergänzt durch nahegelegene Kliniken für umfassende Betreuung. Für die Freizeitgestaltung bieten Parks und vielfältige Sportmöglichkeiten in nur wenigen Gehminuten ideale Voraussetzungen, um die Lebensqualität der ganzen Familie zu bereichern. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen und den Bahnhof gut gegeben, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein behütetes, aktives und erfülltes Familienleben in Ansbach – ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern eine verlässliche Gemeinschaft finden.

Objektnummer: 26208871 - 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: 26208871 - 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