Ansbach

Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia, tollem Fernblick und Garage in Ansbach-Eyb!

Objektnummer: 26208929



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114.5 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208929
Wohnfläche	ca. 114.5 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

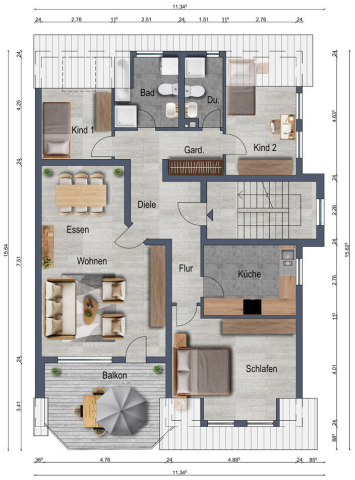
Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

In einer kleinen Wohnanlage, Baujahr 1994, mit insgesamt nur drei Parteien präsentiert sich diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss mit einem angenehmen Wohnambiente als perfektes Zuhause für Paare und Familien.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 114,50 m² verbindet diese Immobilie ein behagliches Wohngefühl unter dem Dach mit einer durchdachten und geräumigen Raumaufteilung. In toller Lage von Ansbach-Eyb gelegen, bietet die Immobilie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die klare Struktur auf: Über die zentrale Diele sind alle Räume bequem erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete und geräumige Wohnzimmer, welches viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt zum Highlight der Wohnung: Die großzügige, zur Südseite ausgerichtete Loggia. Genießen Sie hier entspannte Stunden unter freiem Himmel und lassen Sie Ihren Blick über die Umgebung in die Ferne schweifen. In Sommermonaten sorgt die vorhandene Markise für angenehme Beschattung.

In der separat gelegenen Küche planen Sie Ihre neue Einbauküche. Die Küche bietet noch ausreichend Raum für einen gemütlichen, kleinen Essplatz – ideal für das tägliche Frühstück. Neben dem komfortablen Elternschlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, welche sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Für Ihre Möbel bieten sich aufgrund der Dachgauben gute Stellmöglichkeiten in diesen Räumen. Das funktionale Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche ist praktisch geschnitten und verfügt zudem über einen Waschmaschinenanschluss. Das weitere, helle Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Beide Bäder sind klassisch raumhoch gefliest.

Auch in puncto Ausstattung und Energie sind Sie hier gut aufgestellt: Das Gebäude wird durch eine neuwertige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 effizient beheizt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen großen Dachbodenanteil für wertvollen, zusätzlichen Stauraum. Ihr Fahrzeug parken Sie geschützt im dazugehörigen Garagenstellplatz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnung mit durchdachtem Raumkonzept. Rufen Sie uns an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26208929 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details zusammengefasst:
-Kleine Wohnanlage – nur drei Parteien
-Erneuerte Gaszentralheizung 2023
-4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss
-Ca. 114,5 m² Wohnfläche
-Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
-Sonnige Loggia mit Fernblick ins Grüne
-Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer
-Abgeschlossene Küche mit Platz für Einbauküche und Essbereich
-Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
--Tageslichtduschbad mit WC und Waschbecken
-Praktische Diele mit guter Raumaufteilung
-Fußböden: Echtholzparkett und Fliesen
-Fenster, 2-fach verglast, Sprossen innenliegend mit Rollläden
-Eigener Kellerraum im Untergeschoss
-Große Dachbodenfläche
-Garagenstellplatz
-Ruhige Wohnlage in Ansbach-Eyb
Die Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung verwaltet, welche sich um die jährliche Hausgeldabrechnung kümmert. Treppenhausreinigung sowie Winterdienst erledigen die Bewohner selbst im Wechsel.

Objektnummer: 26208929 - 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. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrbefindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Laufnähe.

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: 26208929 - 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: 26208929 - 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