Ansbach

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss, Stellplatz und Balkon

Objektnummer: 26208934



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26208934 - 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: 26208934 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208934
Wohnfläche	ca. 53 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	114 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208934 - 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: 26208934 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem überschaubaren 6-Parteienhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen und freundlich gestaltete Wohnbereich mit ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen separaten Essplatz. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Verweilen einlädt.

Das separat gelegene Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und gute Stellflächen für Bett und weitere Möbel. Die Küche ist funktional in den Grundriss eingebunden. Besonders praktisch ist der zusätzliche Abstellraum innerhalb der Wohnung, der wertvollen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien schafft.

Das Badezimmer sowie die zentral gelegene Diele komplettieren die funktionale Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, wodurch auch das Parken komfortabel gelöst ist. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung.

Durch die Lage in einem Haus mit lediglich sechs Wohneinheiten verbindet die Wohnung angenehmes, überschaubares Wohnen mit einer guten Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung ist ab dem 01.11. verfügbar und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Objektnummer: 26208934 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:
- 2-Zimmer-Wohnung
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- eigener Balkon
- Stellplatz inklusive
- separates Schlafzimmer
- praktische Küche
- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- gut nutzbarer und durchdachter Grundriss
- nur 6 Wohneinheiten im Gebäude
- Beheizung über Gasheizung
- ideal für Singles oder Paare

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208934 - 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. 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 Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das Retticenter beheimaten 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 fußläufig erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 26208934 - 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: 26208934 - 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