Ansbach

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in zentraler Lage

Objektnummer: 26208935



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26208935 - 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: 26208935 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208935
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.01.2031

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	34.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208935 - 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: 26208935 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und modern ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohngebäudes in zentraler Lage von Ansbach und verbindet großzügiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die klare Raumaufteilung ein offenes und zugleich wohnliches Raumgefühl. Die vorhandenen Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten damit ausreichend Platz für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Homeoffice.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige und helle Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die offen in den Wohnbereich integrierte, hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ermöglicht eine kommunikative Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man auf die sichtgeschützte und gepflasterte Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum um einen privaten Außenbereich und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe oder einen Essbereich im Freien.

Auch die sanitäre Ausstattung bietet einen hohen Wohnkomfort. Neben dem Hauptbadezimmer mit Badewanne und WC verfügt die Wohnung über ein zusätzliches Gästebad mit Dusche und WC. Gerade bei mehreren Bewohnern stellt das zweite Badezimmer einen praktischen Mehrwert im Alltag dar. Eine Fußbodenheizung sorgt darüber hinaus für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung in den Wohnräumen.

Ein Personenaufzug sowie der stufenlose Zugang ermöglichen einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Damit eignet sich die Immobilie auch für Interessenten, die Wert auf möglichst schwellenarmes Wohnen und langfristige Nutzbarkeit legen.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil. Für das Fahrzeug steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, sodass auch in der zentralen Lage eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Gebäude gegeben ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist der energetische Standard des Gebäudes. Die Immobilie wurde im KfW-40-Standard errichtet und verbindet damit modernes Wohnen mit einem hohen energetischen Gebäudestandard.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch das Zusammenspiel aus großzügiger Wohnfläche, moderner Ausstattung, privater Terrasse und zentraler Lage. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Platz, Komfort und einen eigenen Außenbereich verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26208935 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend einige Highlights dieses tollen Neubauprojekts in der Aufzählung:
- Großzügige 4-Zimmer Erdgeschoss Wohnung
- Zentrale Lage im Stadtkern
- Ca. 105 m² Wohnfläche
- Gästebad mit Dusche und WC
- Hauptbadezimmer mit Badewanne und WC
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Offene, sehr hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Sichtgeschützte, gepflasterte Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz (Im Preis enthalten)
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- Barrierefrei
- KfW 40 Standard

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

Objektnummer: 26208935 - 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: 26208935 - 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: 26208935 - 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