

Ansbach

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Garage - vermietet!

Objektnummer: 22208454



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 22208454                  |
| Wohnfläche   | ca. 108,54 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1953                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 11 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 130.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.05.2023    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1953           |

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22208454 - 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: 22208454 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt sich um eine gut geschnittene helle vier-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Badezimmer, WC, Küche, zwei Schlafzimmern, einem Esszimmer und einem Wohnzimmer sowie zwei Balkonen. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sieben weiteren Parteien.

Der große, sehr gemütliche Wohnraum ist der Mittelpunkt. Das Zimmer ist groß genug, um sowohl den Familienessplatz als auch eine gemütliche Couch-/TV-Ecke unterzubringen. Die Holzschiebetüre mit Glaseinsatz trennt das eigentliche Esszimmer vom Wohnbereich. Das Esszimmer kann auch gute als Büro oder Kinderspielzimmer genutzt werden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf den überdachten Südbalkon.

Die Küche ist mit einer neuwertigen, 2022 installierten Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche samt Elektrogeräte ist im Kaufpreis bereits inbegriffen. Ihr Frühstück genießen Sie an schönen Tagen auf dem angrenzenden überdachten Ostbalkon.

Die beiden Schlafzimmer sind großzügig gestaltet und bieten gute Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett, Kleiderschrank und Kinderzimmermobiliar. Das modernisierte Tageslichtbadezimmer ist in zeitlosen hellen Farbtönen gefliest und verfügt sowohl über eine Badewanne mit Duschvorrichtung als auch einen Waschtisch mit Spiegel und passendem Unterschrank.

Weiterhin verfügt die Wohnung über einen Flur mit Platz für eine Garderobe, ein erneuertes WC mit Tageslicht und einen Abstellraum. Alle Räume sind gut geschnittenen und bieten kreative Einrichtungsmöglichkeiten für Ihr Mobiliar.

Die Küche wie das Badezimmer und WC sind in modernen Farben gefliest. Im Flur und dem Kinderzimmer ist pfleglicher Laminat in Holzoptik ausgelegt. In den verbleibenden Räumen ist hochwertiger Echtholzparkett in Fischgrätmuster verlegt. Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern, 2-fach isolierverglast sowie Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört weiterhin ein abschließbares Kellerabteil. Eine Garage steht direkt hinter dem Haus zur Verfügung und ist im Kaufpreis enthalten. Ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum ist im Keller ebenfalls vorhanden.

Sie erwerben hier eine großzügige Wohnung. Aktuell ist die Wohnung gut vermietet und

wir sprechen mit dem Angebot vorrangig Kapitalanleger an. Zur genauen Mieteinnahme erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichem Gespräch.

Sie erwerben hier eine geschmackvolle Wohnung in modernisiertem Zustand. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir, in Absprache mit den Bewohnern, einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:

- 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre - vermietet im Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Parteien
- umfangreiche Modernisierung in 2022 (Elektrik, Bodenbeläge, Badezimmer und WC, etc.)
- renovierter Zustand - kein Renovierungsbedarf
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, und Waschbecken – separates WC
- großzügiger Wohnbereich mit Schiebetüre zum Esszimmer
- geräumige Schlafzimmer
- zwei überdachte Balkone nach Osten und Süden
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- hochwertiger Echtholzparkett
- helle Türen und Zargen in weiß
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Stauraum im Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf
- Garagenstellplatz
- nach Absprache verfügbar

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Objektnummer: 22208454 - 91522 Ansbach

## Alles zum Standort

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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 Nahe 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 liebeliche 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: 22208454 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2023.  
Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 22208454 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)