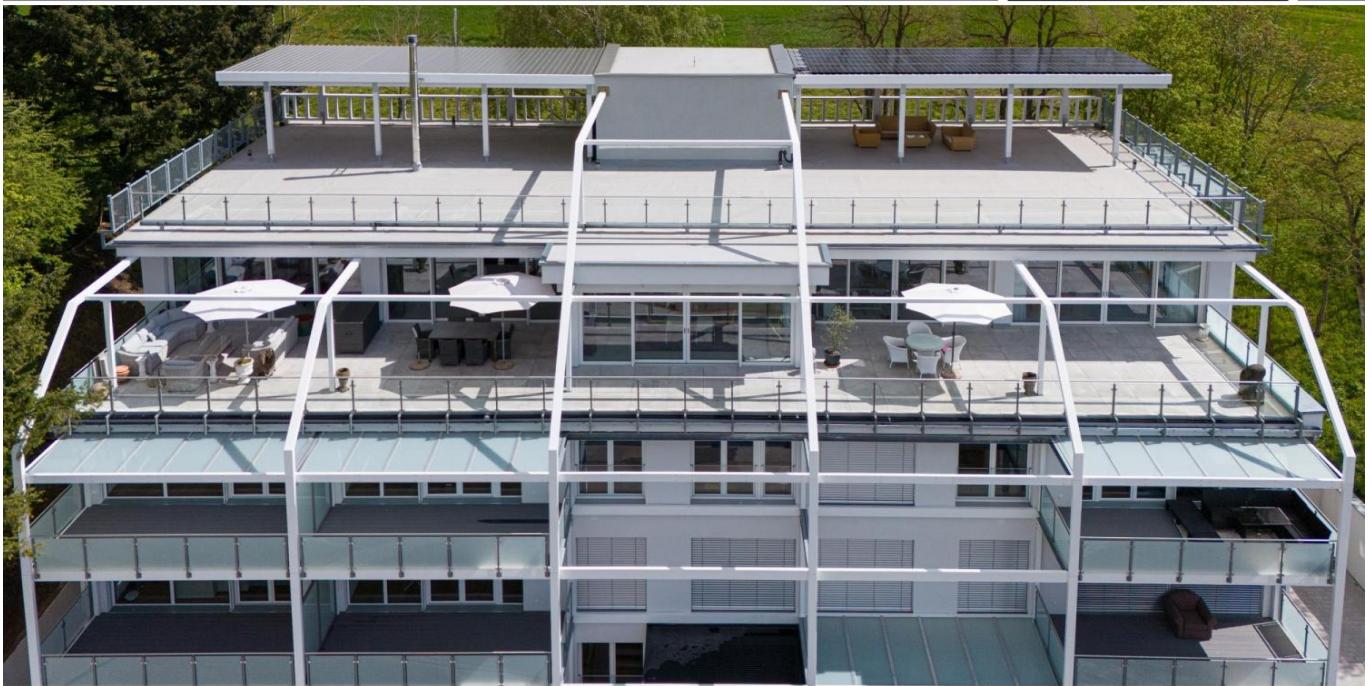


Ansbach

# Atemberaubende Aussicht, hochwertige Ausstattung und viele Extras die keine Wünsche offen lassen!

Objektnummer: 20208343



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

KAUFPREIS: 2.198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 317,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 20208343 - 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: 20208343 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	20208343	Kaufpreis	2.198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 317,8 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2023	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



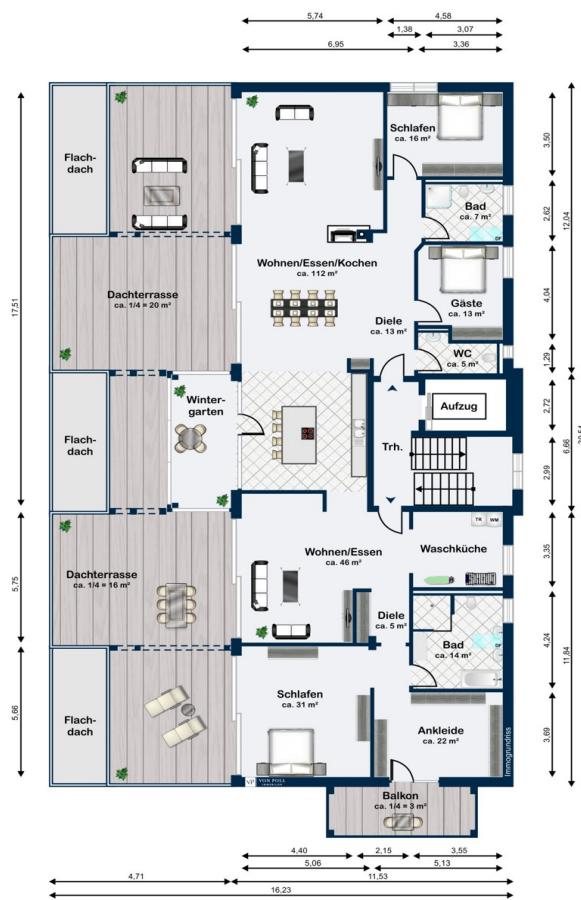
Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie

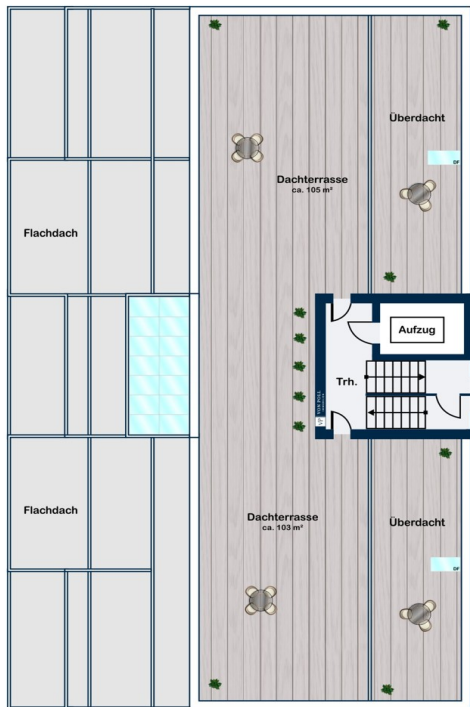


Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

# Grundrisse



3.Obergeschoss



Dachaufsicht

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: 20208343 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einem erstklassig saniertem Anwesen aus dem Jahr 2023, das mit hochwertigen Materialien nach KfW 55 EE Bauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 317,8 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet diese Immobilie großzügigen Platz für Wohnen und Genießen. Das Penthouse besticht durch seine luxuriöse Ausstattung und die exklusive Lage innerhalb der Stadt. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, während die Einbauküche mit modernen Geräten ausgestattet ist. Besonders beeindruckend sind die beiden Dachterrassen: eine angrenzend zur Wohnebene mit ca. 140 m<sup>2</sup> und eine weitere mit ca. 350 m<sup>2</sup> auf dem Hausdach. Von hier aus erleben Sie einen traumhaften Blick über die Stadt und können die Sonne in vollen Zügen genießen, sowie entspannte Abende mit Freunden und Familie verbringen. Die Barrierefreiheit durch den Aufzug sowie der Hausmeisterservice und die Hausverwaltung sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Penthouse befindet sich in tadellosem Zustand und wurde durch ausnahmslos hochwertige Materialien und viele beeindruckende Extras zu etwas ganz besonderem gestaltet. Abgerundet wird das Angebot durch die elegante Einbauküche, die Doppelgarage, die Abstellflächen im Untergeschoss, sowie die atemberaubende Dachterrassenfläche, welche dieses Penthouse zu etwas einmaligen werden lässt. Diese einzigartige Immobilie bietet eine Vielzahl von Besonderheiten und eignet sich sowohl als Wohnsitz als auch als Investitionsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 325m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sechs Zimmer
- Geschmackvolle Einbauküche
- Designerkamin
- Ca. 140m<sup>2</sup> Dachterrasse angrenzend zur Wohnebene
- Ca. 495m<sup>2</sup> weitere Dachterrasse auf dem Hausdach zur Nutzung durch das angebotene Penthouse
- Exklusive Materialien im Bereich der Innenausstattung
- Traumhafter Blick über die Stadt
- Top Lage innerhalb der Stadt
- Ca. 15m<sup>2</sup> große Balkone
- Süd - Westausrichtung
- Barrierefreiheit durch Aufzug gegeben
- Erstbezug nach Sanierung
- Wohnungsgrößen von ca. 80m<sup>2</sup> - ca.125m<sup>2</sup> vorhanden
- Hochwertige Außenanlagen (Carports, Stellplätze)
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Möglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 20208343 - 91522 Ansbach

## Alles zum Standort

In bester Lage, am Windmühlberg gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Anwesen selbst befindet sich in einer der reinen Anwohnerstraße Ansbachs. Die Stadt Ansbach mit ca. 41.000 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 liebevolle 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: 20208343 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 20208343 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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