

Ansbach

# Exklusive Wohnung mit Traumblick und hochwertiger Ausstattung - Erstbezug!

Número da propriedade: 20208339



PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 125,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	20208339	Preço de compra	598.000 EUR
Área	ca. 125,4 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2023	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.05.2034		
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



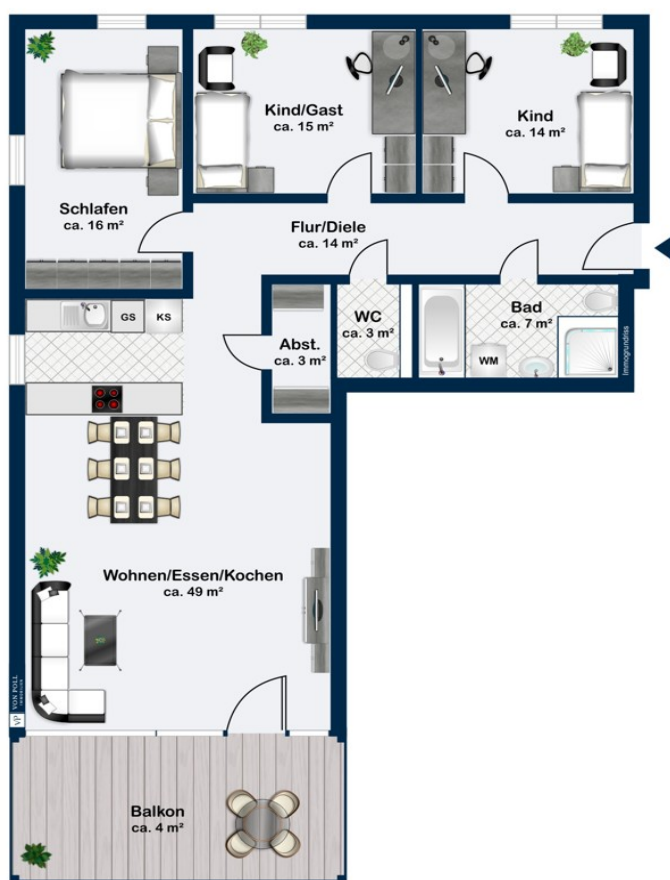
Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Plantas dos pisos



Wohnung

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Uma primeira impressão

Diese geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 125,35 m<sup>2</sup> befindet sich in einem kernsanierten Gebäude, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Das Objekt verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkon mit einer Süd-West-Ausrichtung, von dem aus man einen traumhaften Blick über die Stadt genießen kann. Die Wohnung zeichnet sich durch eine luxuriöse Ausstattung aus, darunter hochwertige Materialien im Bereich der Inneneinrichtung. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, um auch an kalten Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Barrierefreiheit ist durch den vorhandenen Aufzug gegeben. Das Gebäude wurde in einer hochwertigen KfW 55 EE Bauweise errichtet, was für eine energiesparende Bauform steht. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 80 m<sup>2</sup> und ca. 125 m<sup>2</sup>, sodass für jeden Bedarf die passende Größe vorhanden ist. Zudem überzeugt die Immobilie durch ihre Top-Lage innerhalb der Stadt, die eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einkaufsmöglichkeiten bietet. Zur weiteren Ausstattung der Immobilie gehören hochwertige Außenanlagen, wie Carports und Stellplätze, die den Komfort abrunden. Ein Hausmeisterservice und eine Hausverwaltung sorgen für eine reibungslose Organisation des Wohnkomplexes. Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach der Sanierung und bietet somit die Möglichkeit, das neue Zuhause nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Diese Immobilie ist eine einmalige Möglichkeit, die sich durch ihre Qualität und Lage auszeichnet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial, das diese Wohnung bietet. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Detalhes do equipamento

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 125,35m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier Zimmer
- Zwei Bäder
- Exclusive 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.

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Tudo sobre a localização

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 begehrtesten reinen Anwohnerstraße Ansbachs. 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 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.

Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Outras informações

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. **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.



Número da propriedade: 20208339 - 91522 Ansbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)