



## 91522 Ansbach

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage in Ansbach



KI optimiert

**199.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Jenifer Lasocka

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 27.05.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 82.10       |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 199.000 €    |
| Hausgeld        | 349 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1972     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Einbauküche (ausgestattet mit Bosch-Elektrogeräten)
- Abstellraum
- Aufzug
- Bei Interesse: Übernahme der Schlafzimmermöbel



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobenlösung bietet, gelangt man direkt in die Küche. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon und schafft einen freundlichen Mittelpunkt der Wohnung. Ein gemütliches Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzend steht das WC separat zur Verfügung. Ein kleiner, praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2012 wurden bereits umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Weitere kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten anschließend fortlaufend. So wurde beispielsweise der Boden im Wohnzimmer im Jahr 2018 erneuert.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist somit kurzfristig verfügbar – ideal für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause zeitnah beziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehört zudem eine Abstellfläche im Keller.

Für die Bewohner stehen Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Hofbereich zur Verfügung. Die dort vorhandenen Stellplätze sind nicht fest einzelnen Wohnungen zugeordnet und stehen den Eigentümern gemeinschaftlich zur Verfügung.

Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 215,00 €. Zusätzlich werden monatlich 134,00 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Schlafzimmernmöbel zu übernehmen. Die Einzelheiten hierzu können bei Bedarf individuell besprochen werden.

Hinweis zum Energieausweis:

Im vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr der der Gasheizung nicht korrekt angegeben. Die Heizungsanlage wurde zu einem späteren Zeitpunkt erneuert. Eine entsprechende Korrektur des Energieausweises wurde bereits veranlasst.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Ansbach und bietet eine gute Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld. Das Stadtzentrum ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie vielfältige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die umliegenden Wohn- und Grünbereiche sorgen zugleich für ein vielseitiges und familienfreundliches Umfeld, das sich für unterschiedliche Lebenssituationen eignet.

Durch die gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und Gemeinden bequem erreichbar. Der Bahnhof Ansbach bietet zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Lage verbindet somit kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld und schafft ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Ansbach.



















