



## 91522 Ansbach

# Wohnen mit Weitblick - 4-Zimmer-Wohnung in optimaler Lage von Ansbach



**329.000 €**

Kaufpreis

**105 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Jenifer Lasocka

Tel.: 004991124777500

[j.lasocka@spardaimmobilienvelt.de](mailto:j.lasocka@spardaimmobilienvelt.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Einbauküche
- zwei Balkone
- Fliesen, Laminat
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Kellerraum
- Dachbodenanteil
- Aufzug
- Garage im Garagenhof



## Beschreibung

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der sechsten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flurbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit Zugang zu zwei südlich ausgerichteten Balkonen, die einen schönen Ausblick über Ansbach bieten.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung. Das Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend saniert, inklusive Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen sowie Austausch der Fenster. Der überwiegende Teil der Fenster wurde durch moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Fenster der Nordfassade verfügen weiterhin über eine rund 20 Jahre alte Zweifachverglasung. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und hochwertiges Laminat gewählt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein Dachgeschossanteil sowie eine Garage im Garagenhof.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 500 €, davon ca. 80 € Rücklagenzuführung.

Die Wohnung wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt. Die Übergabe erfolgt nach Absprache, wobei der Eigentümer beabsichtigt, die Wohnung noch für etwa zwei Jahre weiter zu nutzen.

Das Gebäude umfasst insgesamt 72 Wohneinheiten sowie 4 Gewerbeeinheiten.

Eine attraktive Wohnung mit guter Aufteilung und schönem Ausblick.

## Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Ansbach. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen städtischen Struktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Ansbacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Haltestellen befinden sich in komfortabler Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb der Stadt und in die Region. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind gut erreichbar, sodass Pendler von einer praktischen Lage profitieren.

Ein weiterer Pluspunkt ist die familienfreundliche Infrastruktur: Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung und sind je nach Einrichtung bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus erreichbar. Damit eignet sich die Lage auch ideal für Familien mit Kindern sowie für Paare, die Wert auf ein langfristig alltagstaugliches Wohnumfeld legen.

Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld attraktive Möglichkeiten: Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie kulturelle Angebote sind gut erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus urbanem Leben, hoher Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

## Sonstige Angaben



## 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 SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)

































