



## 91522 Ansbach

Gemütliche Wohnung mit Balkon –  
 Ideal für kleine Familien  
 oder 3- Personenhaushalt



**329.000 €**

Kaufpreis

**109 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**29 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Sören Ströhlein

Tel.: 0981 / 9 777 99-20

[soeren.stroehlein@remax.de](mailto:soeren.stroehlein@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	109 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	29 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,5 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	200 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2002
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Heizung: Zentralheizung für behagliche Wärme
- Bodenbeläge: Laminatboden in allen Wohnräumen
- Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup> perfekt für Familien
- Zimmer: 5 geräumige Zimmer inklusive lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Jeder Raum hat eine TV- Anschluss Möglichkeit
- Energieeffizienz: Klasse B für niedrige Energiekosten
- Küche: mit Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten) und Essecke
- Badezimmer: Helles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Balkon: Großzügiger überdachter Balkon für gemütliche Stunden im Freien
- Kinderzimmer: Zwei freundlich gestaltete Kinderzimmer für den Nachwuchs
- Arbeitszimmer: Praktisches Arbeitszimmer für Homeoffice oder Hobbys
- Gäste WC: Zusätzliches Gäste WC mit Waschbecken
- Gemeinschaftsraum: Gemeinschaftsraum mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Fitnessraum
- Garage zzgl. 10.000€
- Der Gesamtkaufpreis beträgt inkl. Garage 339.000€



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Entdeckt euer neues Familien-Zuhause: Eine charmante Wohnung mit ca. 109 m<sup>2</sup>, fünf Zimmern und Energieeffizienzklasse B schont Budget und Umwelt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Tageslicht und Laminatboden. Die Küche mit Balkonzugang, lädt zum Frühstück im Freien ein.

Zwei Kinderzimmer, ein flexibles drittes Zimmer und ein ruhiges Elternschlafzimmer bieten Raum für alle. Das Badezimmer punktet mit Wanne und Dusche.

Der Flur ist zentral und somit ist jedes Zimmer separat zu erreichen. Für 329.000 Euro genießen Sie hier Gemütlichkeit und Funktionalität. Willkommen daheim.

Mit einem Wanddurchbruch kann die 5-Zimmer-Wohnung in eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2033

Baujahr lt. Energieausweis: 2002

Endenergieverbrauch beträgt 53,45 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer charmanten Wohngegend, die ideale Voraussetzungen für Familien bietet. Die ruhige Straße zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und viele grüne Flächen aus, die zum Spielen und Entspannen einladen.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders wichtig. Hier finden Sie die Luitpoldschule, Montessorischule sowie Real-,Wirtschaftsschule und mehrere Gymnasien. Auch kleinere Kinder sind bestens versorgt, denn Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten oder die Dombachzwerge liegen in ca. 500 Metern Entfernung.

Ein Vorteil dieser Lage ist die erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur etwa 180 Meter entfernt. Damit sind alle wichtigen Ziele in der Stadt schnell erreichbar. Außerdem gibt es in Ansbach einen Hauptbahnhof mit direkter ICE-Anbindung. Der Autobahnanschluss ist ebenfalls nicht weit, was das Reisen und Pendeln erleichtert.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte wie Norma und Lidl sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Mitunter ist der Brücken Center Ansbach ebenfalls in bequemer Reichweite. Für



Freizeit und Erholung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, zum Beispiel das Freizeitbad Aquella, Capitol Kinocenter, oder dem Bowlingcenter Ansbach, sowie zahlreiche Sportvereine.

Ein weiterer Komfort ist die gute Erreichbarkeit des internationalen Flughafens in Nürnberg der sich in einer bequemen Entfernung befindet und somit Fernreisen angenehm gestaltet. Diese Immobilie kombiniert somit städtischen Komfort mit einem familienfreundlichen Lebensumfeld.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.45 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

### RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





## BELLEVUE

Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

RE/MAX Immobilien  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion