



## 91522 Ansbach

Offene Besichtigung Samstag, 12.04.2025 um 11 Uhr /  
Komfortabel und barrierefrei wohnen mit Balkon



**169.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 0981 / 9 777 99-24

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	416,01 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- Barrierefreiheit: Die Wohnung ist ideal für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität gestaltet. Der Aufzug bringt Sie bequem in die 8. Etage, sodass Sie ohne Treppensteigen in Ihr neues Zuhause gelangen.

- Südbalkon: Genießen Sie die Sonne auf Ihrem großzügigen Südbalkon, der Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und Ihre Freizeit in vollen Zügen auskosten.

- Tiefgaragenstellplatz: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Nie wieder nach einem Parkplatz suchen – Ihr Fahrzeug ist immer geschützt und schnell erreichbar.

Die Ausstattungsdetails im Einzelnen:

- Großzügiger Wohn-Essbereich (diesen könnte man auch durch eine Zwischenwand abtrennen und damit bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer schaffen)

- überdachter und sonniger Balkon
- geräumiges Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche und Platz für eine Essecke
- Bad mit Waschbecken, Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- barrierefreier Zugang zur Wohnung
- seniorengerechte Bauweise
- 2 Personenaufzüge
- eigenes Kellerabteil
- Zentralheizung für angenehme Wärme
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €, somit beträgt der Gesamtkaufpreis 179.000 €)

Das komplette Gebäude wird derzeit energetisch saniert ( Fassadendämmung, Balkon- und Tiefgaragensanierung). Deshalb ist eine Sonderumlage in Höhe von ca. 20.000 - 25.000 € bei Fertigstellung vom Käufer zu tragen. Dies wurde im Angebotspreis bereits berücksichtigt. Der erste Abschlag in Höhe von 20.520 € wurde bereits vom Verkäufer übernommen. Die



Tiefgaragensanierung wird von den Rücklagen beglichen. Genauere Angaben erhalten Sie jederzeit gerne von mir.

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



## Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 12.04.2025 um 11 Uhr statt.  
Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular.  
Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 12.04.2025 und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete, seniorengerechte und barrierefreie Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz, befindet sich im 8. Stock eines 1969 erbauten Hochhauses in begehrter Lage. Sie bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine hervorragende Gelegenheit in Betongold zu investieren und damit das eingebrachte Kapital vor der Inflation zu schützen.

Die Wohnung ist insgesamt sehr gepflegt, bedarf aber auf alle Fälle einer Renovierung bei den Böden und eines neuen Anstriches der Wände.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.08.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1969  
Endenergieverbrauch beträgt 113,05 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Die angebotene barrierefreie Wohnung befindet sich im charmanten Rügländer Viertel im Herzen von Ansbach. Diese begehrte Wohngegend zeichnet sich durch ihre perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Atmosphäre aus, die ideal für Familien, Pendler und Ruhesuchende ist. Ansbach, eine Stadt mit reicher historischer Tradition, bietet eine Vielzahl kultureller Einrichtungen, darunter Museen, Theater und historische Sehenswürdigkeiten.

In unmittelbarer Umgebung der Wohnung finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und anspruchsvollen Restaurants, die kulinarische Vielfalt bieten. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen unkomplizierte Verbindungen in die gesamte Stadt und umliegende Regionen. Zudem profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Bundesstraße und Autobahnen, was ideale Voraussetzungen für Pendler darstellt. Durch die S-Bahn haben Sie direkte Verbindungen Richtung Nürnberg und Würzburg.

Für Familien mit Kindern befinden sich gut bewertete Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Mit ihrer attraktiven Lage bietet diese Wohnung nicht nur einen harmonischen Wohnort, sondern auch ein Tor zu den vielen Facetten des lebendigen Stadtlebens von Ansbach.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.05 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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)

\*\*\*\*\*

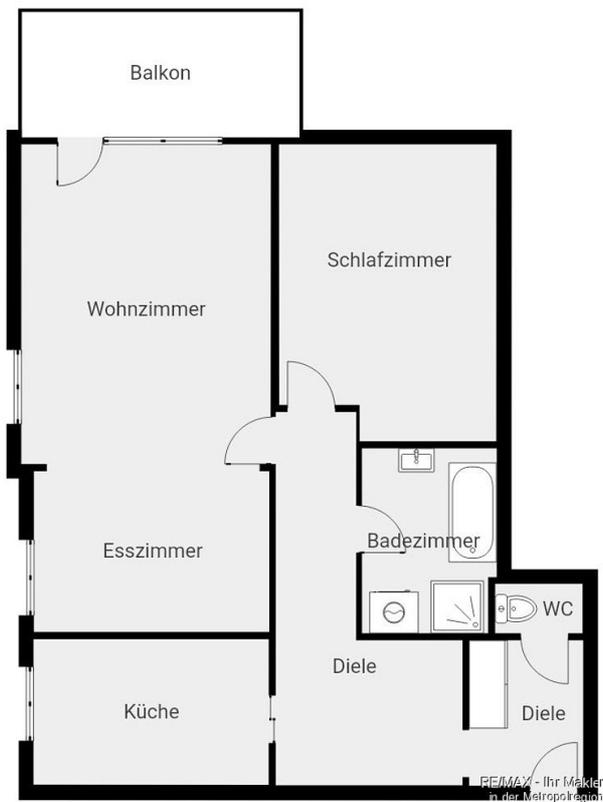
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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.













# 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. 0157 / 348 039 04**

**RE/MAX Immobilien**  
Elfriede Hilpert  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion