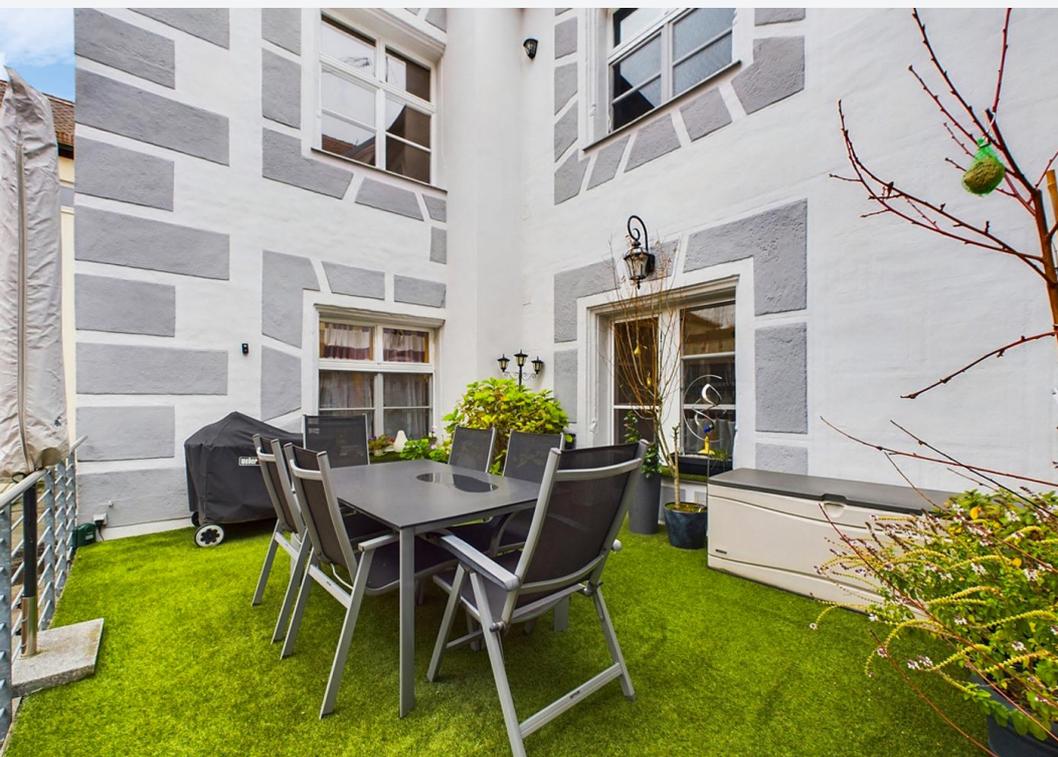




91522 Ansbach

Historie und Moderne, in einer 5-Zi.-Whg. mit Terrasse in absoluter Citylage von Ansbach



629.900 €

Kaufpreis

176 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	22 m ²

Zustand

Baujahr	1596
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.900 €
Hausgeld	420 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1596
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die 5-Zimmer-Wohnung mit besonderem Flair und historischem Ambiente hat viel zu bieten:

- Gebäude mit Denkmalcharakter (ehemaliges markgräflisches Gästehaus aus dem 16. Jahrhundert)
- Wohnung aufwendig modernisiert und vollständig verkabelt, um den heutigen Anforderungen Stand zu halten
- antike Einbauschränke aus dem Ursprungsjahr, komplett restauriert, sorgen für jede Menge Stauraum
- ca. 176 m² Wohnfläche mit Luxus
- Insgesamt 5 geräumige Zimmer mit unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit
- effiziente Zentralheizung für angenehmes Raumklima und behagliches Feeling
- Durchlauferhitzer für Warmwasseraufbereitung
- Heizkörpertemperatur regelbar über App mit Einrichtung separater Heizprofile
- Ablesung über Funkmodule
- Videoklingelanlage mit Kamera an der Haustüre für zusätzliche Sicherheit
- Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- Hochwertige Bodenbeläge inklusive Holzparkett und Original-Natursteinbelag
- Die hochwertige Einbauküche mit modernen Einbaugeräten beeindruckt durch ihre großzügige und moderne Gestaltung und bietet reichlich Platz. Für kurze Wege ist praktischerweise auch noch eine Speise vorhanden.
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung und separater Dusche, Waschtischanlage mit Spiegelschrank inkl. Beleuchtung und Badmobiliar
- separates WC - mit Handwaschbecken
- praktische Abstellräume verfügbar
- Die Wäsche wird bequem gewaschen und getrocknet im separaten Hauswirtschaftsraum.



- Großzügige Dachterrasse als ruhigen Rückzugsort, von der Straße aus kaum einsehbar
- ruhige Lage, dennoch zentrale Anbindung
- zwei exklusive Stellplätze im Innenhof für jederzeit bequeme Parkmöglichkeit
- Perfekt für Familien mit Liebe zu historischen Details und modernen Annehmlichkeiten
- auch für Gewerbetreibende mit hohem Anspruch geeignet

Die Wohnung kann nach Rücksprache auch teilweise möbliert übernommen werden.



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.

Diese einzigartige große Wohnung in einem historischen Gebäude ist ein echter Schatz für Liebhaber, die das Faible für das Besondere haben. Mit fünf Zimmern bietet diese Traumimmobilie ausreichend Platz für die Familie und vereint mit all seinen Facetten, die das Historische verkörpern und das Moderne hervorruft den entsprechenden Charme und die Funktionalität.

"Es ist kein Energieausweis erforderlich, da es sich um ein Denkmalschutzgebäude handelt."

Schon der Eingangsbereich zeigt den besonderen Charakter der Wohnung. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail in Verbindung mit einer gewissen Akribie und zum Teil auch historischen Fantasie ein absolutes Juwel geschaffen. Die gut beleuchteten Zimmer bieten eine warme Atmosphäre und lassen wegen der komfortablen Deckenhöhe der Großzügigkeit freien Lauf.

In den Zimmern schaffen natürliche Materialien ein wohnliches Ambiente. Alle Schlaf- und Wohnräume bieten eine flexible Nutzung und verfügen über einen einzigartigen Stil.

Das Tageslichtbad vereint modernen Komfort mit historischem Flair, inklusive Wanne und moderner Dusche.

Eine großzügige Dachterrasse lädt zu ruhigen Sommerabenden ein und verkörpert mit diesem Privileg die Seltenheit in dieser Umgebung.

Diese exklusive Wohnung hat alles für Familien, die den Charme der Vergangenheit mit modernen Annehmlichkeiten schätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen von Ansbach, und liegt somit in einer charmanten Wohngegend, die durch ihre Umgebung besticht. Diese zeichnet sich durch eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Leben aus. In der Straße selbst herrscht eine einladende Atmosphäre mit historisch anmutenden Bauten und einer angenehmen Nachbarschaft.

Für Berufspendler und Vielreisende bietet die Nähe zum internationalen Flughafen Nürnberg, der etwa 70 km entfernt liegt, eine exzellente Anbindung. Die Autobahn A6 ist zudem in etwa 10 km erreichbar, wodurch auch regionale Ziele schnell angefahren werden können. Dank der gut vernetzten öffentlichen Verkehrsmittel sind Bushaltestellen und der Bahnhof Ansbach fußläufig erreichbar, lediglich etwa 200 m bzw. 400 m entfernt, und sorgen für Flexibilität im Stadt- und Umlandverkehr.

Zu den wichtigsten Punkten des täglichen Lebens zählen die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Karolinschule, die in nur 200 m zu erreichen ist, sowie das Platen-Gymnasium, das etwa 350 m entfernt liegt. Für Freizeitaktivitäten und kulturelle Angebote sorgt das Theater Ansbach, das rund 210 m entfernt liegt, und lädt zu abwechslungsreichen Abenden ein. Der Leonhart-Fuchs-Garten, knapp 220 m entfernt, bietet einen erholsamen Rückzugsort im Grünen und ist ideal für Spaziergänge oder entspannte Stunden im Freien.

Die Nachbarschaft hat einen ausgewogenen Altersdurchschnitt von 43 Jahren und punktet mit einer geringen Leerstandsrate von nur 3 Prozent. Familien profitieren von einer guten Infrastruktur für Kinder, während Singles und Paare die lebendige Umgebung und die Vielfalt an Freizeitaktivitäten



schätzen werden.

Zusammenfassend bietet diese Wohnlage in Ansbach eine ideale Ausgangsbasis für ein komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur, kulturellen Highlights und einer hervorragenden Anbindung an den Nah- und Fernverkehr.

Sonstige Angaben

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

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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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 Verliebungstermin. 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.











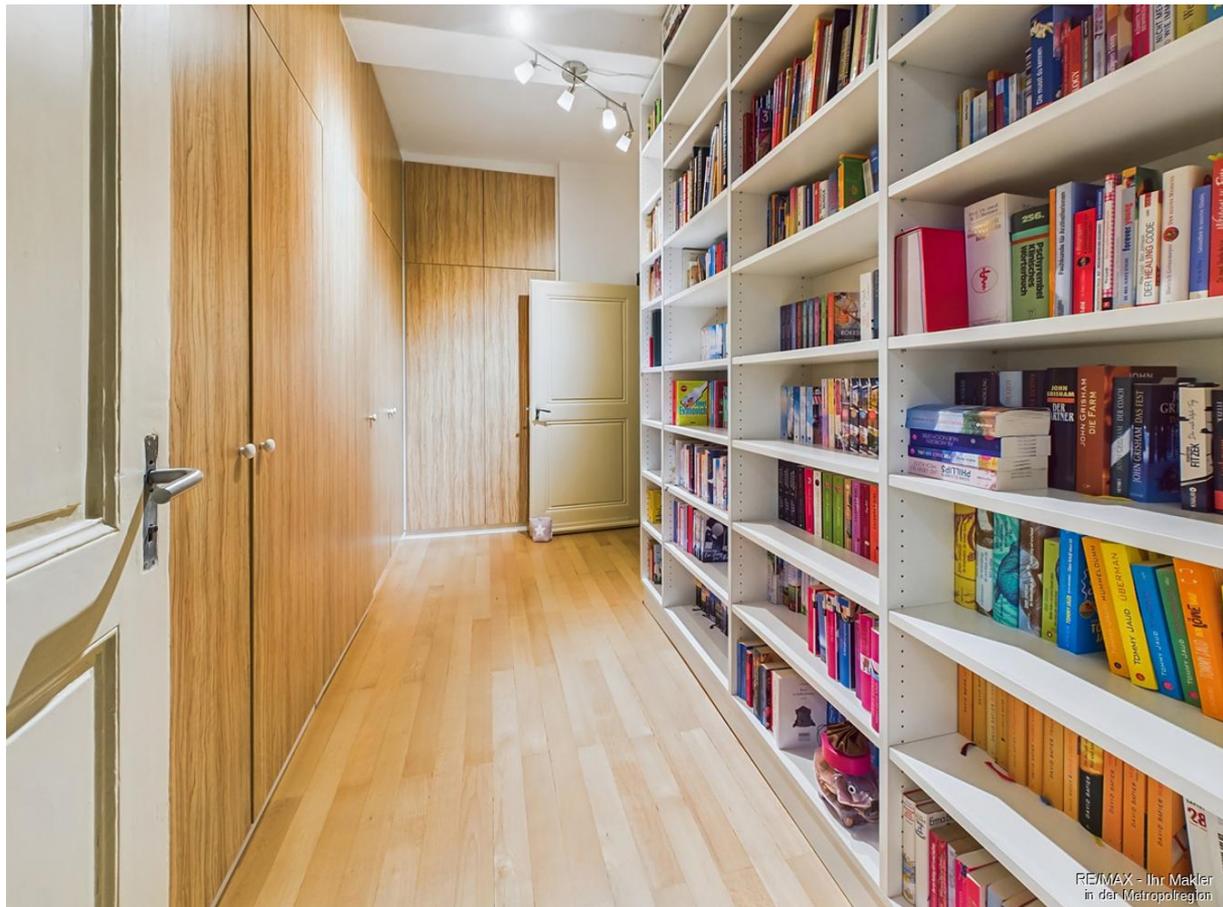








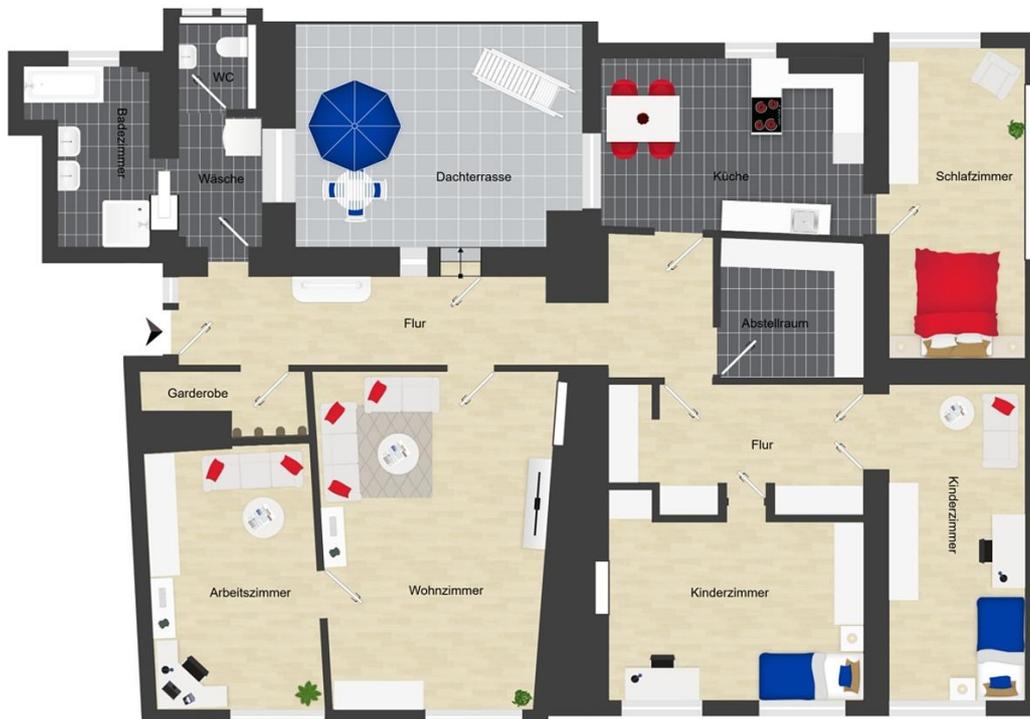




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



1. Obergeschoss

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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion