



91522 Ansbach

Kompaktes Raumwunder: Charmante 3-Zimmer-Wohnung sucht neue Eigentümer



KI-generierter Inhalt

134.500 €

Kaufpreis

56 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Marc Seidel

Tel.: 004991147721382

marc.seidel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	134.500 €
Hausgeld	140 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Sonniger Südost-Balkon mit weitem Ausblick über die Dächer der Stadt.
- Isolierverglaste Kunststofffenster, die für exzellente Lichtverhältnisse sorgen.
- Einheitlicher und gepflegter Laminatboden in allen Wohnräumen und im Flur.
- Moderne und effiziente Viessmann Gas-Etagenheizung (Bj. 2016)
- Zeitlos hell gefliestes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne.
- Solide Immobilie in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit ansprechenden Grünflächen.
- Ideale Grundlage: Eine leere Leinwand zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen.
- Ruhige und angenehme Wohnlage.



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 helle und clever geschnittene 3-Zimmer-Wohnung empfängt Sie mit großem Potenzial auf ca. 56 m². Vom zentralen Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume, die nur darauf warten, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf den sonnigen Südost-Balkon, der mit einem weiten Blick über die Dächer der Stadt begeistert. Die angrenzende Küche bietet eine solide, funktionale Basis und die perfekte Leinwand für Ihre zukünftigen Küchenträume.

Das ruhige Schlafzimmer sowie ein weiteres, drittes Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, kreatives Home-Office oder Kinderzimmer. Im hell gefliesten Badezimmer lädt eine Badewanne zum Entspannen ein.

Ein entscheidender Vorteil für Ihre Zukunftsplanung: Eine große Investition, die Heizungsanlage, ist mit einer effizienten Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2016 bereits auf modernem Stand. Auch die Fenster wurden schon durch isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in angenehmer Lage und stellt eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer wie Singles, Paare und kleine Familien, aber auch für Kapitalanleger dar. Der Kaufpreis beträgt 134.500 € zzgl. 10.000 € für die dazugehörige Garage (Gesamtkaufpreis 144.500€).

Visualisierungen von Einrichtungsideen und Umbauten sind unverbindliche Inspiration und nicht Angebotsbestandteil. Für die reale, technische und rechtliche Umsetzbarkeit wird keine Gewähr übernommen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.08.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1955
Energieverbrauch beträgt 139,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Wohnlage von Ansbach. Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs können bequem zu Fuß erledigt werden, da sich Supermärkte, Discounter und weitere Geschäfte in der näheren Umgebung befinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in der gesamten Stadt.

Auch für Familien ist die Lage ideal. Die Luitpoldschule ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zudem bieten mehrere Spielplätze in der direkten Umgebung Kindern reichlich Platz zum Spielen und Entdecken.



Für die Freizeitgestaltung und kulinarische Vielfalt ist ebenfalls gesorgt. Die Nachbarschaft bietet eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die zu einem gemütlichen Abend oder einem Treffen mit Freunden einladen.

Auch die überregionale Anbindung überzeugt: Die Autobahn A6 ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und der Flughafen Nürnberg (NUE) liegt etwa 60 km entfernt. Dies macht den Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. 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.







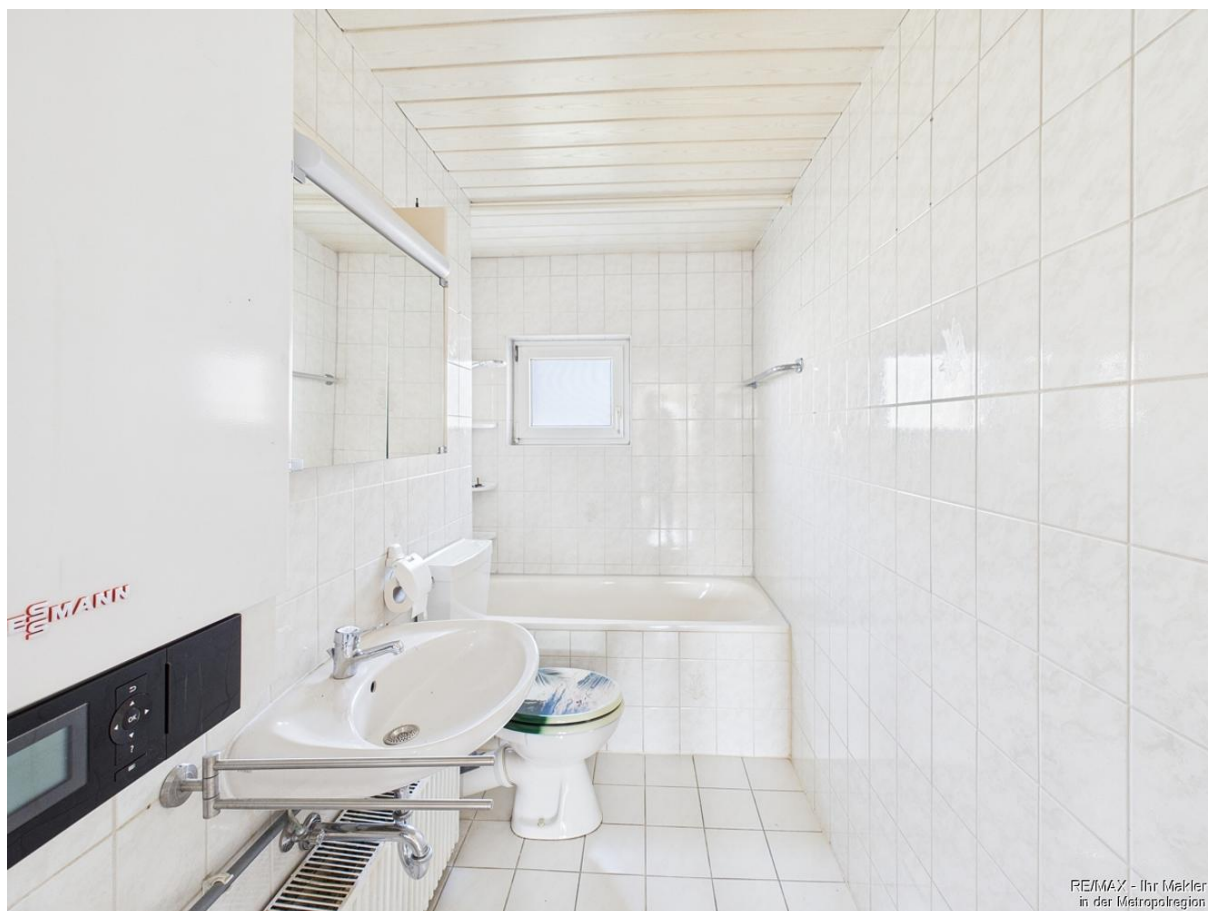
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







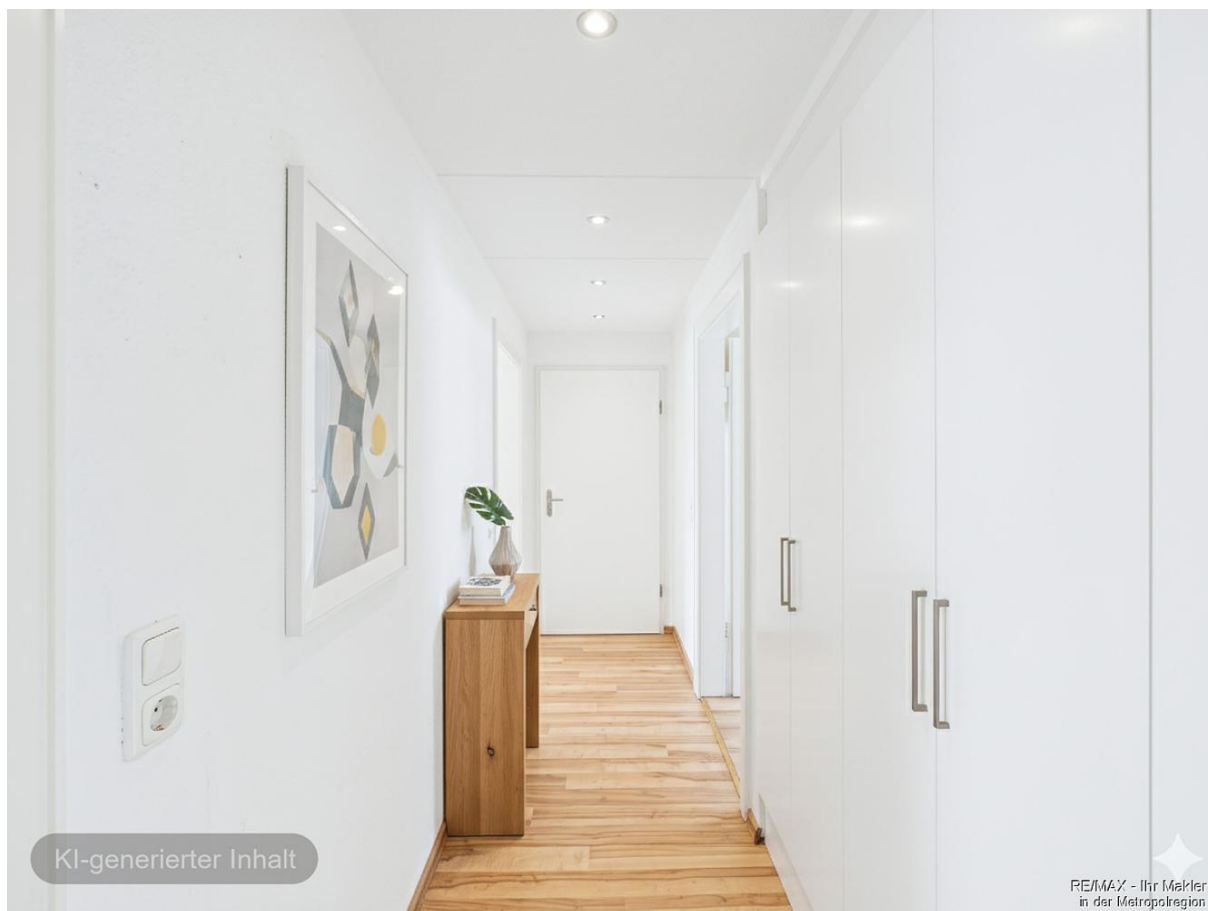




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







KI-generierter Inhalt

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





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. 0162 / 41 00 747

Marc Seidel Immobilien

Ihr RE/MAX Experte. Direkt vor Ort.

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

