



## 91522 Ansbach

# Tolle Neubau-Maisonettewohnung mit 4 Zimmern und Dachterrasse in schöner Lage von Ansbach



**327.600 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

Designed by Möbeldesign

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,32 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	2024
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	327.600 €
Aussen-Courtage	ohne

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wird in Massivbauweise mit natürlichen Baustoffen errichtet und mittels nachwachsenden Rohstoffen beheizt. Damit verfügt sie über einen guten energetischen Standard. Darüber hinaus ist die Wohnung barrierefrei erreichbar. Das Gesamtgrundstück hat eine angenehme Grünflächengestaltung und sorgt für kurze Wege.

Direkt vom Bauträger - hier erwartet Sie eine durchweg gehobene und komfortable Ausstattung. Im Einzelnen:

- Wohnfläche 80 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Dachterrasse mit Betonplattenbelag
- Energieeffizienzklasse C
- stufenloser Zugang
- zeitgemäße technische Ausstattung
- Bad mit Dusch-/Badewanne, Waschtisch und WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fliesen nach Bemusterung in Bad, Eingangsbereich und vor Küchenzeile
- Bodenbeläge im Bereich Schlafen, Arbeit und Wohnen nicht inkludiert,
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, innen weiß / außen anthrazit beschichtet
- Innentüren aus Röhrenspan, Oberfläche nach Bemusterung
- Aufzug
- Attraktive Südausrichtung
- Fußbodenheizung, raumweise individuell regelbar mittels Thermostat
- Stellplatz für Fahrrad vor Ort
- Anschlussmöglichkeit für Elektro-Mobilität
- Ideal für Paare oder Familien
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Fragen Sie heute noch an und Sie erhalten weitere Informationen wie zum Beispiel die ausführliche Baubeschreibung und alternativ die anderen Wohnungsangebote im Bereich von 1 Zimmer mit 45 m<sup>2</sup> Wfl. im UG / EG oder mit 2 Zimmern mit 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss.



## Beschreibung

Diese Maisonettewohnung bietet auf 80 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen legen. Der offene Grundriss im Ober- und Dachgeschoss mit dem komfortablen Tageslichtbad schafft ein großzügiges Raumgefühl und der Zuschnitt passt sich den individuellen Bedürfnissen an.

Der weitläufige Küchenbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung mit Essbereich. Das Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung und modernen Armaturen. Der Abstellraum beinhaltet ausreichend Staufläche.

Die Wohnung ist ideal für alle, die eine zentrale Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre zu verzichten. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über ein angenehmes Wohnumfeld.

Der Wohnung ist ein überdachter Stellplatz zugeordnet, der zuzüglich mit 11.000 € angeboten wird. Mit einem Gesamtkaufpreis von 338.600 € bietet sich Ihnen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Planung und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem lebenswerten Wohlfühlort mit Zukunftsperspektive.

Es liegt ein vorläufiger Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.07.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2024  
Endenergiebedarf beträgt 93,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellets.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der Primärenergiebedarf liegt bei den Häusern zwischen 25,7 kWh/m<sup>2</sup>a und 29,6 kWh/m<sup>2</sup>a. Damit sind die Gebäude als A+ einzustufen.

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

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebenen Straße im Stadtteil Eyb von Ansbach. Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und einem angenehmen Wohnklima, das besonders Familien und junge Paare anspricht. Die Innenstadt ist fußläufig in 10 - 15 Minuten erreichbar.

Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 200 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für internationale Reisen ist der Flughafen Nürnberg in etwa 70 Kilometern erreichbar, was eine bequeme Anbindung an nationale und internationale Ziele ermöglicht. Die Autobahn A6 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich mehrere wichtige Einrichtungen, die den Alltag erleichtern. Die Apotheke Eyb ist nur etwa 300 Meter entfernt und sorgt für eine schnelle





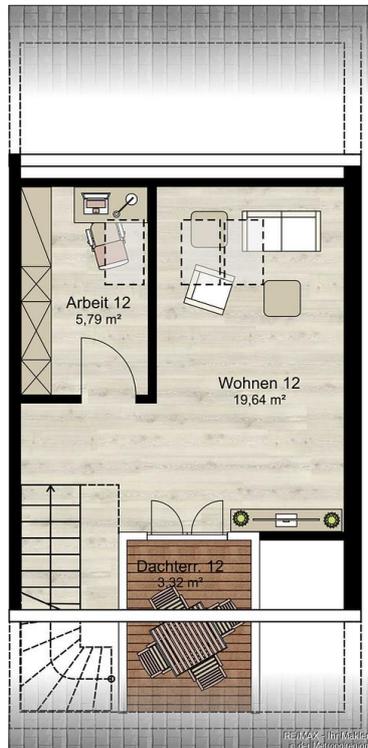




RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion



Südwestansicht

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

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