

Ansbach

Modernisierte 3-Zimmer-Stadtwohnung mit neuer Einbauküche

????????? ??????????: 25208739



www.von-poll.com

???? ??????????: 870 EUR • ??????????: ca. 82 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25208739
???????????	ca. 82 m²
????????????? ???	30.11.2025
???????	1
?????????	3
????????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1734

????? ???????????	870 EUR
????????????	120 EUR
?????????	
???????????????	???????
????? ??????????????	2025
?????????	???????
???????????????	
?????????	?????????????????
	?????????

??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ???????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ??????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ????????



???????? ?????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ?????????



??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ????????



???????? ??????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208739 - 91522 Ansbach

?? ????????



???????? ?????: 25208739 - 91522 Ansbach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

??? ?????? ??????????

Ihre Chance! Diese attraktive 3-Zimmer-Stadtwohnung kann ab 01.11.2025 bezogen werden. In zentrumsnaher Lage Ansbachs werden Sie sich wohlfühlen und haben ideale Anbindung an alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig in unmittelbarer Nähe. Die frisch renovierte Wohnung überzeugt mit einem außergewöhnlichen Grundriss und befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt nur 5 Parteien.

Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie bequem über das Treppenhaus in das 1. Obergeschoss zur Wohnung. Nach dem Eintreten befinden Sie sich in der großen Diele. Hier ist viel Platz für einen Garderobenschrank und eine Schuhkommode.

Links des Eingangs direkt die Küche, so dass Sie Ihre Einkäufe gleich nach dem Betreten abstellen können. In der Küche freuen Sie sich auf die neu eingebaute Markeneinbauküche samt Elektrogeräten. Sie werden begeistert sein. Die breite Diele führt weiter in das ca. 25 m² große Wohnzimmer - das gemütliche Herzstück der Wohnung. Die schönen Sprossenfenster fluten den Raum mit angenehmem Tageslicht. Nach Westen ausgerichtet befinden sich die beiden Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel.

Das Angebot wird gelungen abgerundet durch das modernisierte Badezimmer. Das innenliegende Bad ist mit einer Dusche, Waschtischelement mit Unterschrank, beleuchteten Spiegelhängeschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die helle Stadtwohnung überzeugt mit Qualität. So wurde im Badezimmer, in der Küche und der Diele strapazierfähiges Feinsteinzeug verlegt. In den übrigen Räumen wurde pflegeleichtes Laminat in heller Holzoptik verlegt. Zur Wohnung gehört zudem noch ein Kellerraum mit guten Lagermöglichkeiten für Vorräte.

Beheizt wird die Wohnung über die eigene Gastherme, so dass Sie Ihren Verbrauch an Heizung und Warmwasser selbst kontrollieren. Gas melden die neuen Mieter direkt beim Versorger Ihrer Wahl an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gut gelegenen, modernisierten Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu.

??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

??????????????? ??? ????????

Ausstattung im Überblick:

- 3-Zimmer, helle und freundliche Räume
- Badezimmer mit Waschtischelement, Spiegelschrank, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit großer Fensterfront
- Sprossenfenster 2-fach verglast
- Große Diele/Flur mit Platz für Garderobe
- Küche mit exklusiver neuer Markeneinbauküche samt Elektrogeräten, Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine
- LED-Deckenleuchten in allen Räumen in allen
- Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Kellerraum mit Lagermöglichkeiten
- Umfangreiche Renovierungen durchgeführt: Bad modernisiert, Wände gestrichen, neue Innentüren- und Zargen

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgt über die eigene Gastherme. Zähler für Strom, Wasser und Heizung sind vorschriftsgemäß angebracht. In den Nebenkosten sind u. a. enthalten: Kaltwasser, Abwasser, Wartung der Gastherme, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Kaminkehrer, Gebäudeversicherungen und die sonst üblichen Betriebskosten. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 120,- €. Die Treppenhausreinigung erledigen die Mieter.

Die Wohnung ist ab 01.11.2025 verfügbar. Gesucht wird ein Paar oder eine kleine 3-köpfige Familie in fester Beschäftigung für ein längerfristiges Mietverhältnis. Eine aktuelle Schufa-Auskunft wird gewünscht sowie die üblichen Unterlagen.

??????? ????????: 25208739 - 91522 Ansbach

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen.

Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.

Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt und dem Einkaufszentrum „Brückencenter“, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

??????? ???????: 25208739 - 91522 Ansbach

????? ????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25208739 - 91522 Ansbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com