



## 91522 Ansbach

# 3-Zi.-Balkonwohnung in begehrter Lage



**900 €**

Kaltmiete

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### RE/MAX Ansbach

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

[soeren.stroehlein@remax.de](mailto:soeren.stroehlein@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,36 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1987
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.100 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	2.700 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die gut ausgestattete Wohnung im 1. Obergeschoss besitzt einen überdachten Balkon mit Blick ins Grüne.

In den Wohnräumen, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/ Arbeitszimmer und dem Flur ist ein neuwertiger neutraler Kunststoffboden verlegt.

Die Fenster bringen einen guten Lichteinfall und erhellen den offenen Wohn-/ Ess- und Küchenbereich.

Die Ausstattung der angebotenen 3-Zimmer-Wohnung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Balkon zugänglich vom Wohn- und Schlafzimmer
- helle Räume mit großen Fensterflächen
- Fliesenboden in Bad und Gäste WC
- Innenliegendes Bad mit Badewanne und Duscharmatur über Wannensystem
- Bad mit wandhoch gefliesten Nassbereichen
- Gäste WC separat
- Küche als separater Raum (Einbauküche ist vom Mieter selber zu stellen)
- Heizkörper in den Räumen
- Holzfenster mit innenliegenden Rollos (Gurtbänder komplett getauscht)

Ideal für den 2-Personen-Haushalt oder für die kleine Familie.



## Beschreibung

Die Wohnung kann am Mittwoch, 01.04.2026 von 16:00 bis 18:00 Uhr besichtigt werden. Um Voranmeldung ausschließlich per E-Mail über das Kontaktformular des Immobilienportals wird gebeten.

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese gepflegte 3 Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1987 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> mit Balkon ein durchdachtes Zuhause mit klarer Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den Flur, der die Räume praktisch erschließt und Platz für Garderobe und Alltag organisiert. Direkt hier liegt das separate Gäste WC.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und wirkt durch die großen Fensterflächen hell und freundlich. Von hier aus geht es auf den Balkon, der als zusätzlicher Platz im Freien dient und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Die Küche ist als eigener Raum angelegt und bietet gute Stellflächen für Ihre künftige Einbauküche samt Möbel. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Spielzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Beide Räume sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für Schränke und individuelle Einrichtung. Das innenliegende Bad ist mit einer Dusch-/ Badewanne ausgestattet, funktional gestaltet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Als zusätzlichen Stauraum verfügt die Wohnung über einen Kellerraum. Für Ihr PKW ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden mit einer mtl. Stellplatzmiete von 50,00 €.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.02.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1987  
Endenergieverbrauch beträgt 146 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist nicht ausgewiesen.

## Lage

Die Eigentumswohnung liegt in einem gewachsenen, angenehm ruhigen Wohnumfeld vom Bocksbergplateau im Ansbacher Bereich. Hier wohnt man zurückgezogen und dennoch alltagstauglich angebunden ideal, wenn Kinder draußen spielen sollen und Wege im Alltag kurz bleiben.

Für Familien besonders praktisch ist die Nähe zu Angeboten für Kinder und Bildung. Ein Spielplatz liegt quasi um die Ecke, sodass spontane Nachmittage an der frischen Luft ohne großen Aufwand möglich sind. Auch die Montessori Ansbach ist in der Nähe, ebenso die Evangelische Grund und Mittelschule, was den Schulweg im Alltag spürbar erleichtert. Für Bewegung und Vereinsleben bietet die SpVgg Ansbach gute Möglichkeiten und ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Nahmobilität ist komfortabel gelöst. Mehrere Bushaltestellen wie Bocksbergsiedlung Ost und Grenzstraße sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Schalkhausen liegt in ca. 1 km Entfernung und ist je nach Tempo in etwa 10 bis 15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar. Damit sind Wege Richtung Ansbacher Zentrum und in die Region gut planbar.



Auch mit dem Auto ist die Lage alltagstauglich. Ansbach ist an die Autobahn A6 angebunden, die Anschlussstellen sind in der Regel in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar. Von dort besteht eine schnelle Verbindung Richtung Nürnberg sowie weiter zum Autobahnkreuz Feuchtwangen Crailsheim mit Anschluss an die A7.

Für Reisen und Besuche ist der Flughafen Nürnberg eine gut erreichbare Option und liegt je nach Verkehr in ca. 45 bis 60 Minuten Fahrzeit.

Abgerundet wird das Umfeld durch eine angenehme, eher wohngeprägte Struktur. Die Eigentümerquote ist vergleichsweise hoch, und der Anteil junger Bewohner ist spürbar, was gut zu einem kinderfreundlichen Umfeld passt. Für kleine Auszeiten im Alltag gibt es zudem Gastronomie in der näheren Umgebung, zum Beispiel das Hotel Restaurant Grünwald.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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. LEBENS-RÄUME, LEBENS-STRÄUME. 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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion