



91522 Ansbach

Hell und gut aufgeteilt, Sofortbezug möglich | 3-Zi.-Wohnung mit Loggia



184.900 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	184.900 €
Hausgeld	302,78 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1981
----------------	------

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Öl

**Stellplatzart**

Freiplatz



Beschreibung zur Ausstattung

Ihre neue Wohnung in ruhiger und grüner Lage beinhaltet folgende Ausstattungskriterien:

- Wohnung in gutem Zustand
- überdachter voll verglaster Balkon
- Bad mit Dusch-/ Wannen kombination
- Kunststofffenster, 2-fach verglast, mit Fliegengitter
- Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen
- separater Kellerraum
- Waschküche / Trockenraum und Fahrradraum im Keller
- eigener KFZ-Stellplatz

Die Wohnung kann optional möbliert erworben werden. Die Ablöse für die beweglichen unten aufgeführten Gegenstände ist frei verhandelbar.

Im Einzelnen folgende Einrichtungsgegenstände:

- Schlafzimmer komplett
- Küche samt Kühlschrank, Herd, Spülmaschine
- Wohnwand samt Ledergarnitur
- Eckschrank
- Garderobe
- Waschmaschine und Trockner

Machen Sie sich ein eigenes Bild von dieser gemütlichen und hellen Wohnung, die auch auf Grund der Nutzungsverhältnisse mit den Möbeln ideal als Kapitalanlage geeignet ist.



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 charmante Eigentumswohnung bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Die helle und zum Teil lichtdurchflutete Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahre 1981 errichteten Mehrfamilienhauses eignet sich zum Eigennutz oder als Kapitalanlage.

Im Haus selbst befinden sich insgesamt 8 Wohneinheiten. Am Haus wurden 2023 die Haustüre samt Briefkastenanlage erneuert, das Treppenhaus komplett gestrichen und die Funkablesegeräte für die zentrale Ablesung der einzelnen Wohnungen installiert.

Die angebotene Wohnung besteht aus dem gemütlichen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum voll verglasten Balkon, dem Flur, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad. Ein Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Die letzte Renovierung fand im Jahre 2013 statt. Der Boden wurde zum Teil mit Laminat erneuert. In den Jahren zuvor wurden 2011 die Fenster samt Rollläden und die Wohnungseingangstüre komplett erneuert. Die Heizkörper wurden 2012 komplett getauscht. Der Balkon wurde 2019 komplett verglast. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.01.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1981

Endenergieverbrauch beträgt 105 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Immobilie in Untereichenbach, einem Ortsteil von Ansbach, bietet eine gute Lage für Familien und Berufspendler. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Spielplätzen, darunter zwei in nur ca. 185 Metern Entfernung, macht die Umgebung besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Für den täglichen Bedarf und die Mobilität ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal. Die Bushaltestelle ist nur ca. 85 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Innenstadt und umliegende Gebiete.

Der Ortsteil liegt am Eichenbach, einem linken Zufluss der Fränkischen Rezat. Erstmals namentlich erwähnt wurde der Ort 1317 als Nidern Eichenbach mit der Bedeutung Siedlung bei dem unteren Eichenbach. Bis zur Gebietsreform (1972) war es Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Eyb. Durch Untereichenbach führt eine Gemeindeverbindungsstraße von Eyb zur B 14 zwischen Obereichenbach und Katterbach. Ansbach ist in wenigen Minuten direkt erreichbar!

Die Stadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt, mit Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach. Die Stadt Ansbach bietet Ihnen eine sehr gute



Infrastruktur. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten, Kultur- und Sehenswürdigkeiten in und um die Altstadt herum, mehrere Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen (Fach- und Hochschulstandort) runden die Attraktivität dieses Standortes ab. Die Stadt Ansbach ist z. B. bekannt für ihre Kunststoffverarbeitenden Unternehmen (Oechsler AG, Heinlein Plastik, u. a.) und die Automobilzulieferindustrie. Die Robert Bosch GmbH im Ortsteil Brodswinden ist einer der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Ansbach.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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



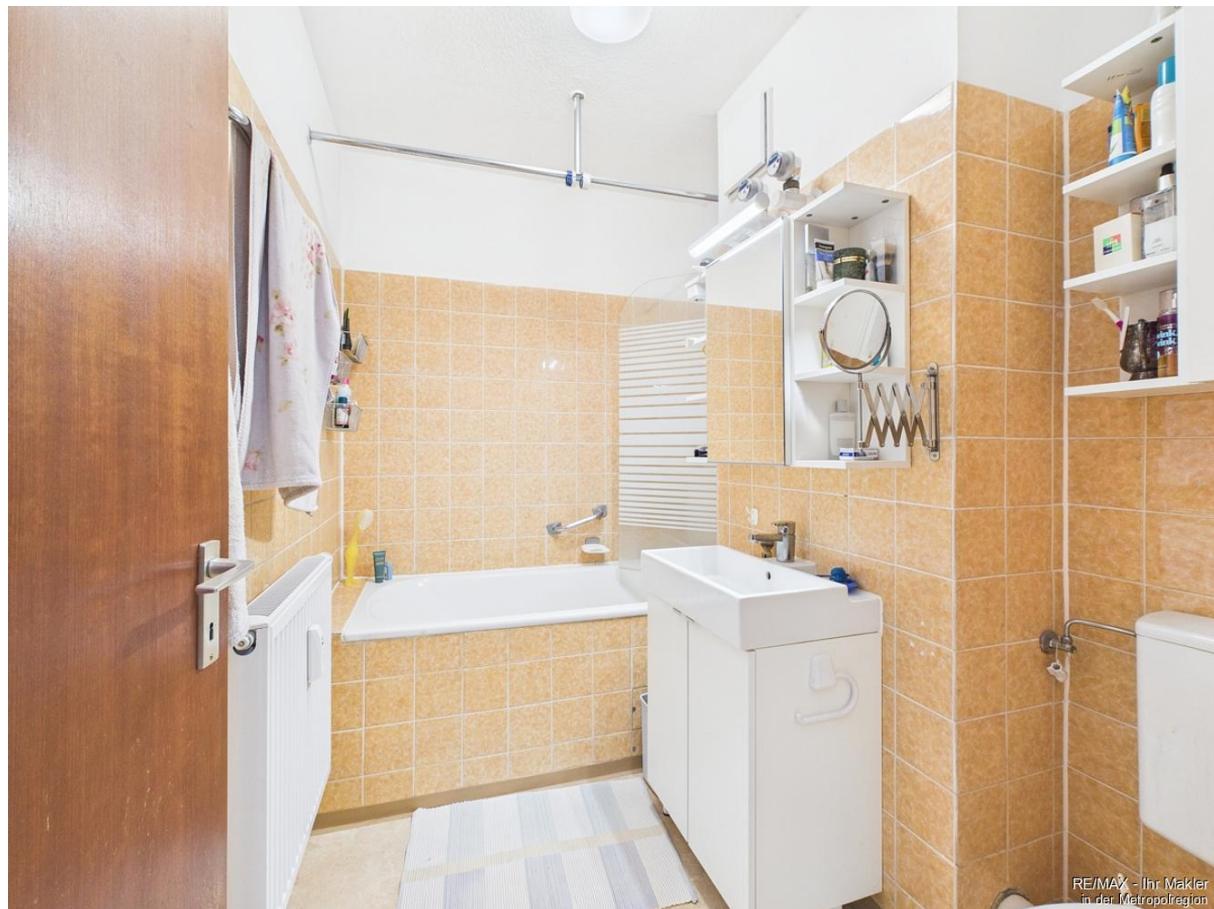




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

