



## 91522 Ansbach

# Neubau-Maisonettewohnung mit Süd-Dachterrasse und Einbauküche



**920 €**

Kaltmiete

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

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

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

### Preise & Kosten

Kaltmiete	920 €
Warmmiete	1.170 €
Nebenkosten	250 €
Kaution	2.760 €

### Zustand

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



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde 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.

Der weitläufige Küchenbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung mit Essbereich. In der Küche mit dem modernen Fliesenboden wird eine neue Einbauküche mit allen Elektrogeräten, bis auf eine Kühlgefrierkombination eingebaut. Die Beispielplanung und drei Bilder von der Küche sind im Exposé abgebildet.

Das Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung und modernen Armaturen. Der Abstellraum beinhaltet ausreichend Staufläche.

Hier erwartet Sie eine durchweg gehobene und komfortable Ausstattung.  
Im Einzelnen:

- Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Dachterrasse mit Lächenholzbelag
- stufenloser Zugang
- zeitgemäße technische Ausstattung
- Bad mit bodentiefer Dusche, Waschtisch und WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad
- hochwertiger Vinylbodenbelag im Bereich Schlafen, Arbeit und Wohnen.
- moderne Fliesen im Küchenbereich und Abstellraum
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, innen weiß / außen anthrazit beschichtet
- zum Teil elektrische Rollos
- weiße Innentüren
- Satellitenschüssel für Fernsehen, Datenverkabelung in der Wohnung
- Fußbodenheizung, raumweise individuell regelbar mittels Thermostat
- Attraktive Südausrichtung
- Stellplatz für Fahrrad vor Ort
- KFZ-Stellplatz Garage
- Ideal für Paare oder die Familie
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Jetzt liegt es an Ihnen ob Sie sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von dieser sehr schönen Neubau-Wohnung machen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese Neubau Maisonettewohnung bietet auf ca. 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 angenehmes und großzügiges Raumgefühl.

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.

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 angebundenen 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 medizinische Versorgung. Für Familien mit Kindern ist die Grundschule Ansbach-Eyb in etwa 400 Metern Entfernung ein großer Pluspunkt. Die Nähe zu einem anderen Spielplatz und einem Park, beide in etwa 300 Metern Entfernung, bietet ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

Für kulinarische Genüsse und gesellige Abende stehen das Restaurant Taverne Grüne Au und das



Brauhaus Eyb zur Verfügung, beide in bequemer Gehweite. Diese Einrichtungen tragen zur hohen Lebensqualität in der Umgebung bei und bieten eine willkommene Abwechslung im Alltag.

Die Kombination aus einer gut entwickelten Infrastruktur, der Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sowie der ruhigen Wohnlage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Immobilieninteressenten, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 93.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSSTRÄUME. 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.















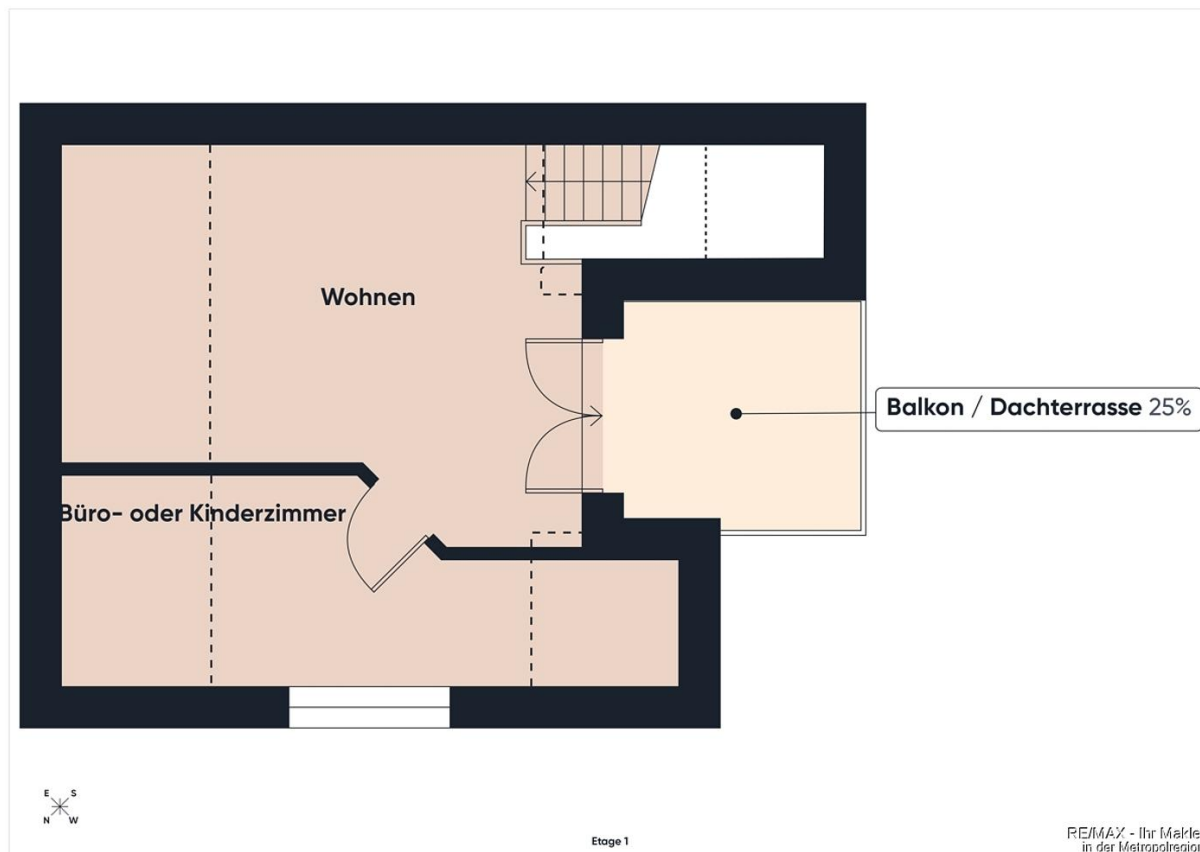












# Capital

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