



## 91522 Ansbach

Tolle Neubauwohnung mit 2-Zimmern mit  
Sonnenterrasse in schöner Lage von Ansbach



**263.700 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,5 m <sup>2</sup>

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	263.700 €
Aussen-Courtage	ohne

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## 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 60 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Terrasse 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 Küchenseite
- Bodenbeläge im Bereich Schlafen und Wohn-Essküchenbereich 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 Singles oder Paare
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Fragen Sie heute noch an und Sie erhalten weitere Informationen wie zum Beispiel die ausführliche Baubeschreibung und alternativ die anderen Wohnungsangeboten im Bereich von 1 Zimmer mit 45 m<sup>2</sup> Wfl. im UG / EG oder bis zu 4 Zimmern mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss.



## Beschreibung

Diese Neubauwohnung bietet auf 60 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen legen. Der offene Grundriss mit dem komfortablen Tageslichtbad schafft ein großzügiges Raumgefühl und der Zuschnitt passt sich den individuellen Bedürfnissen an.

Der Wohnbereich mit der integrierten Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung mit Essbereich. Das Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung und modernen Armaturen.

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 Stellplatz im Doppelparker zugeordnet, der zuzüglich mit 29.000 € angeboten wird. Mit einem Gesamtpreis von 292.700 € bietet sich Ihnen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für Erstkäufer oder als Kapitalanlage. Die Planung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer lohnenden Investition in die Zukunft.

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.

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 angebotenen 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.

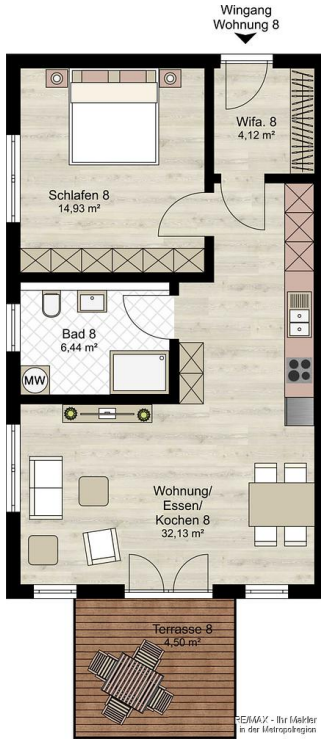
Ohne zusätzliche Käuferprovision.  
Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, 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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2025**

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