



## 91522 Ansbach

Wohnen mit Stil auf zwei Ebenen | Nachmieter gesucht  
für tolle Wohnung in fast zentraler Lage



**575 €**

Kaltmiete

**77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### RE/MAX Ansbach

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

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

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 77 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| separate WCs | 1                 |

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 575 €   |
| Warmmiete   | 813 €   |
| Nebenkosten | 238 €   |
| Kaution     | 1.725 € |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1985 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1985     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

**Küche**

Einbauküche

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Gas

**Stellplatzart**

Freiplatz



### Beschreibung zur Ausstattung

Umnutzung einer Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit im Jahre 2022.

Es ist keine Terrasse oder ein Kellerabteil vorhanden.

Im oberen Bereich wurde die Decke komplett abgehängt und das Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken samt Fliesenarbeiten komplett erneuert. Im Bereich der unteren Ebene wurde das Schlafzimmer mittels Ständerwände abgetrennt und ein großzügiges Badezimmer gestaltet. Im Zuge der Umnutzung wurde auch die Elektrik komplett erneuert.

Des Weiteren sind im oberen Bereich mit Wohn- und Esszimmer und der Küche Deckeneinbaustrahler vorhanden. Der Fußboden besteht hier aus hellem und sehr gut erhaltenem Naturstein "Sollnhofer" aus dem Baujahr. Dieser ist pflegeleicht. Das Gäste-WC und die komplette Fläche im Keller samt Bad sind gefliest. Das Bad ist mit einem Waschbecken, Toilette und einer großen Duschwanne mit Duschabtrennung komfortabel ausgestattet. Im Bad ist auch noch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Verbindungstreppe besteht aus einer Holz-Stahlkonstruktion und wurde komplett überholt. Am Eingang wurde eine Garderobe untergebracht. Die große Eingangstüre mit Glaseinsatz sowie die Seiterelemente können mittels Lamellen abgedunkelt werden und dienen auch gleichzeitig als eine Art Sichtschutz.



## Beschreibung

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

Die Fläche wurde seit Errichtung des Mehrparteienhauses ausschließlich als Gewerbeeinheit genutzt. Ca. 3 Jahrzehnte ging ein Planungsbüro seiner Tätigkeit nach. Ab 2016 wurde die Einheit noch so lange im Dienstleistungsbereich vermietet, bis der Eigentümer sich Ende 2021 für eine Umnutzung zu einer Wohneinheit entschieden hatte.

Ihnen präsentiert sich von der zu bewertenden Raumaufteilung auf zwei Ebenen und in Bezug auf die nun vorhandene Ausstattung eine zum Teil moderne Wohnung mit offenem und großzügigen Grundriss.

Von der Raumaufteilung her wohnen, kochen und essen Sie im oberen Bereich und finden Ihre Nachtruhe auf der unteren Ebene, welche als Keller seiner Zeit errichtet wurde, jedoch vorher seine Nutzung für Besprechung und Lagern fand. Zur Tür hereinkommend öffnet sich Ihnen ein großer Raum als Wohn- und Esszimmer mit Küche und dem separaten Gäste-WC. Über die Treppe gelangen Sie zur unteren Ebene. In diesem Bereich verfügen Sie über ein offenes Schlafzimmer samt modernem Bad.

Aktuelle Fotoaufnahmen entsprechen dem Zustand vor Bezug der Wohnung Ende 2023. Aus Diskretion gegenüber dem aktuellen Mieter werden hier keine Innenaufnahmen von der voll möblierten Wohnung veröffentlicht. Wir bitten um Verständnis.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.07.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1985

Endenergieverbrauch beträgt 112,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Blumenviertel von Ansbach, in fast zentrumsnaher Lage. Von hier aus haben Sie eine sehr gute Infrastruktur mit Direktversorgung und Einkaufsmöglichkeiten. Unter anderem gleich ums Eck finden Sie den Bäcker Fischer und den Lidl.

Die Stadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt, mit Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach. Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg an der Fränkischen Rezat. Sie ist flächenmäßig nach München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt die fünftgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Zur Stadt Ansbach gehören 54 Stadtteile, unter anderem Eyb.

Die Stadt 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 mit ca. 2500 Mitarbeitern einer der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Ansbach. In Ansbach-Eyb hat die zum Diehl-Konzern gehörende Diehl Metering GmbH (bis 30. September 2014 Hydrometer GmbH), ein weltweit bekannter Hersteller von Wasser- und Wärmezählern, ihren Hauptsitz. Nordwestlich der Altstadt und in mittelbarer Nähe der Wohnanlage



befindet sich das 1997 errichtete Einkaufszentrum Brücken-Center. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist alles problemlos erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

\*\*\*\*\*

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 Besichtigungsstermin 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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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