



## 91522 Ansbach

# Nachmieter gesucht für toll ausgestattete 4-Zi.-Wohnung mit Balkon und Garage, nahe Brücken Center



**1.000 €**

Kaltmiete

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Sören Ströhlein

Tel.: 0981 / 9 777 99-20

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

Nichtraucher ✓

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	300 €
Kaution	3.000 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1969

### Zustand

Baujahr 1969  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Die gehoben ausgestattete Wohnung im 2. Obergeschoss besitzt einen großen Balkon mit Markise. Die großen Fenster bringen einen guten Lichteinfall und verwöhnen Sie als Mieter. Zudem beschatten Sie die Fenster über elektrische Rollläden. In der Wohnung ist ein Echtholz-Parkettboden, der komplett aufbereitet wurde, und ein hochwertiger Designboden als Klickvinyl mit Isolierung und Trittschalldämmung verlegt. Das Badezimmer besitzt eine Dusche mit dem Format 90/90 und eine Badewanne. Zudem ist das Bad mit edlen Wandfliesen in halbhoher Ausführung versehen. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Elektrogeräte ausgestattet, die im Mietpreis mit 50,- € mtl. enthalten ist. Von dem Wohnzimmer aus kommen Sie auf den Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Hier können Sie mit teilweise Blick ins Grüne sich mit einem Glas Wein zurücklehnen, sich entspannen, die Gedanken schweifen lassen und einfach den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Die Wohnung ist weiterhin wie folgt ausgestattet:

- + Kunststofffenster, 2-fach verglast (2003)
- + Glastüre als Schiebetüre zur Küche
- + Glastüre zum Wohnzimmer
- + Türen mit Bullaugen zum WC und zum Bad
- + Bad mit neuem Handtuchheizkörper
- + WC mit Handwaschbecken
- + z. T. schaltbare Steckdosen für Stehleuchten oder andere elektrische Geräte
- + Vorbereitung für LAN
- + Kabelanschluss für Fernseher
- + Küche mit Zu- und Abluft nach draußen
- + sparsame, elegante LED-Einbaulampen in Diele und Flur
- + Schalter / Steckdosenelemente / Blenden komplett neu
- + großes Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- + Balkon mit Granitplatten

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser schönen und exklusiven Wohnung.



## Beschreibung

Diese geschmackvolle Wohnung mit 4 Zimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1969 gebauten Mehrfamilienhauses, welches an 3 Seiten wärmgedämmt ist. Bei der Wohnung handelt es sich um einen top Zustand, da diese in 2022 kernsaniert wurde. Ein Bezug der Wohnung ist ab dem 01.06.2024 möglich.

Die Wohnung besticht besonders durch eine sehr gute Raumaufteilung, die gehobene Innenausstattung und die hellen Zimmer. Hier wohnt es sich genauso prima für die kleine Familie wie für den Zweipersonenhaushalt. Es gibt zur Wohnung ein großes Kellerabteil und ein Dachbodenabteil mit Einbauregalen-/schränken, die jede Menge Stau- und Lagerfläche bieten. Ihre Waschmaschine und in Kombination mit dem Trockner findet den Platz in Ihrem Bad. Das WC ist separat untergebracht. Für Fahrräder zum Abstellen ist ebenfalls reichlich Platz im Keller vorhanden, der auch problemlos über eine Rampe von außen erreichbar ist. Ihren PKW stellen Sie in der zugeordneten Garage unter. Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung. Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe vom Brücken Center. Für Kinder ist in der Umgebung ein Spielplatz, für Kindergartenkinder ein Kindergarten und allgemein sind Grundschulen vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.04.2032.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1969  
Endenergiebedarf beträgt 88,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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

Von der Wohnung aus haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 2 Gehminuten. Unmittelbar in der Nähe zur Wohnung liegt das große Einkaufszentrum Brücken Center. Die Innenstadt selber kann zu Fuß in etwa 5 - 10 Minuten erreicht werden, der Bahnhof (S-Bahn-Verbindung) in ca. 15 Minuten. Die nächsten Autobahnen (A6 Nürnberg-Heilbronn) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

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 im Einzugsgebiet des Mains. 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 befindet sich das 1997 errichtete Einkaufszentrum Brücken-Center. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist alles problemlos erreichbar. Die Stadt ist ein NATO-Hauptsitz für die Einheiten der US Army.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 88.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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. LEBENSÄUERE, 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**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
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