

# Exposé

## Wohnung in Ansbach

### Toll geschnittene 4-Zimmer Wohnung mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-326953

#### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Merk

Waldemar-Fritsch-Weg  
91522 Ansbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen die helle 4 Zimmer Wohnung im 1. Stock, zuzüglich Wintergarten mit schöner Aussicht.

Die Wohnung ist seit 25 Jahren von uns bewohnt. Sie bietet sich durch den hervorragenden Grundschnitt zum Selbstbezug, oder auch zur Vermietung an - super Lage für Familie mit Kindern (nahegelegene US-Kaserne benötigt immer wieder Wohnraum!).

Eine Garage (mit elektrisch betriebenem Tor) gehört zur Whg. und muss separat erworben werden.

Alle Räume werden vom Flur aus betreten, zwei großzügige Schlafzimmer und ein etwas kleineres Zimmer, als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar. Der Wintergarten ist zugänglich vom WoZi, Kü und einem Zimmer. In der Wohnung befindet sich ein großzügiges Tageslicht Bad mit Du/WC und Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Im Flur gibt es einen praktischen Einbauschränk für bspw. Schuhe, Staubsauger, etc.

Das Mehrfamilienhaus (9 Parteien) ist in einem ordentlich gepflegten Zustand. Eine Hausverwaltung kümmert sich um alle Angelegenheiten inklusiv Hausreinigung, Neben-/Betriebskostenabrechnung und Winterdienst. Die Heizung wurde 2023 komplett erneuert und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

## Ausstattung

Die Wohnung wird explizit ohne durchgeführte Schönheitsreparaturen verkauft (daher niedriger angesetzter VKP!).

In Flur, Küche, Bad und WC sind Boden-Fliesen verlegt, die in einem sehr guten Zustand sind. In den sonstigen Räumen wurden hochwertige Linoleumböden verlegt, die abgeschliffen, oder durch Fußbodenbelag nach Wunsch ersetzt werden können. Alle (2fach verglasten Holz-) Fenster haben manuelle Rollläden.

Im Keller sind gepflegte Gemeinschaftsräume (Waschraum mit separatem WaMa und Trockner Anschluss) und das zur Whg. gehörende, abschließbare Kellerzimmer.

Die exakt passende Schlafzimmereinrichtung (Esche weiß Furnier, praktische Schrankaufteilung) kann auf Wunsch übernommen werden. Die Einbauküche kann ebenfalls in der Wohnung verbleiben (ohne Külschrank) mit Miele Einbaugeräten, gegen geringe Ablöse auf VB.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller

## Lage

Im Stadtteil AN-Eyb, fast ländlich und dennoch zentral; 150m bis zur nächsten Bushaltestelle in die Innenstadt oder z. Bahnhof; ein angenehmer Wohnkomplex mit ausgesprochen freundlicher Nachbarschaft, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, ruhig gelegen.

Zwei Supermärkte (Aldi, Norma) und eine Tankstelle sind in 300-500m Entfernung über Treppen auch gut zu Fuß erreichbar. Eine Apotheke, Bäckerei und Metzgerei befinden sich im Ortskern von Eyb (800m). In die historische Altstadt sind es nur 5-8 Minuten Autofahrt, z.B. zum Einkaufszentrum oder zum Schlosspark / Orangerie, Theater... Autobahnauffahrt zur A6 in ca. 8-10km.

Die nächste Grundschule ist nur 500m entfernt und gut zu Fuß durch das Wohngebiet zu erreichen. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Spielplatz mit Schaukel und Sandkasten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche mit Tür zum Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit WC



Dusche

# Exposé - Galerie



Badewanne, WaMa Anschluss



praktischer Einbauschränk Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlaf Zimmer 1



Schlaf Zi 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnflächen nach DIN 277

EINGANG A  
\*\*\*\*\*

OG links 4 Zimmer-Wohnung Nr. 6

Wohnen	$3,13^5 \times (5,01 + 0,80^5) + 1,87^5 \times 5,01$	= 27,86 qm
Eltern	$4,10^5 \times 4,60^5 - 0,36^5 \times 0,36^5 - \frac{0,38 \times 0,38}{2}$	= 18,70 qm
Kind I	$2,54 \times 4,44^5$	= 11,29 qm
Kind II	$0,83 \times 1,14 + 2,82^5 \times 5,12 + 2,23 \times 1,50$	= 18,87 qm
Kochen	$2,45 \times 3,86^5 - 0,60 \times 0,27^5$	= 9,30 qm
Diele	$2,54 \times 2,29^5 + 1,63^5 \times 0,52$	= 6,68 qm
Flur	$2,23 \times (1,50 + 0,11^5 + 1,01) - 0,60 \times 0,11^5$	= 5,78 qm
Bad	$2,12^5 \times 2,30^5 + 0,80 \times \frac{2,38^5 + 1,58^5}{2} - 0,39 \times 0,85$	= 6,72 qm
WC	$2,92^5 \times 1,01 - \frac{0,80 \times 0,80}{2}$	= 2,63 qm
Balkon (Wintergarten)	$2,78^5 \times 2,10 - \frac{0,50 \times 0,50}{2} \times 2$	= 5,61 qm
	Brutto	113,04 qm
	./. 3 X Putz	3,29 qm
	Netto	109,65 qm

