

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ansbach

Renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-308817

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Draisstrasse
91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	73,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitte über die Kontakt-Funktion mit Angabe 1) des gewünschten Einzugstermins, 2) Nettogehalt des Haushalts, Arbeitsstelle sowie seit wann angestellt, 3) wer / wieviele Personen einziehen möchte(n) und 4) Grund für den Umzug. Ansonsten kann keine Bearbeitung erfolgen.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 7-Familienhauses und hat insgesamt 3 Zimmer, Küche mit Essgelegenheit und 1 Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Es besteht die Möglichkeit einen Garten neben dem Haus zu nutzen (kein direkter Zugang zur Wohnung, aber direkt vor dem Fenster).

Die Wohnung wurde 2024 komplett renoviert - neuer Bodenbelag, neue Heizkörper, neue Steckdosen/Schalter, neue Türen und Teilrenovierung des Bades.

Die Wohnung ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet (ohne Kühlschrank), welche im Mietpreis enthalten ist.

Die Wohnung ist geeignet für ein Pärchen, eine Familie mit 1-2 Kindern oder eine 2er-WG. Eines der Zimmer ist ein Durchgangszimmer, welches als Schlafzimmer / Büro / Wohnzimmer genutzt werden kann. Die Wohnung ist bezugsfertig ab 01. April 2026 (eventuell bereits ab 15. März 2026). Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich. Vor dem Haus gibt es Parkmöglichkeiten.

Das Haus wurde in 2023 energetisch komplett mit einem Vollwärmeschutz sowie neuen 3-fach verglasten Fenstern mit Rolläden saniert..

Ausstattung

Zimmergrößen:

Schlafzimmer 1 (vorne): = 16 qm

Flur = 5 qm

Bad = 9 qm

Küche = 14 qm

Schlafzimmer 2/Wohnzimmer: 13 qm

Schlafzimmer 3 (hinten): 16 qm

Die Decken sind altbaugemäß hoch, was ein angenehmes Raumgefühl vermittelt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten

Sonstiges

Zum Abschluss eines Mietvertrags benötigen wir einen Arbeitsvertrag, letzte 3 Gehaltsnachweise oder Bürgschaft der Eltern, Mieterselbstauskunft und Mieterhaftpflichtversicherung (üblicherweise in Haftpflichtversicherungen enthalten).

Bitte beachten, dass Rauchen in der Wohnung nicht gestattet ist (Nichtraucherwohnung).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Immobilie befindet sich gut angebunden in der Nähe des Ansbacher Bahnhofs, der Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten (Norma, Aldi, DM, Netto etc.), Bahnhof, Hofgarten und Fitnessstudio sind 5 Minuten fußläufig entfernt.

Die Hochschule und Altstadt sind mit dem Fahrrad 8 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

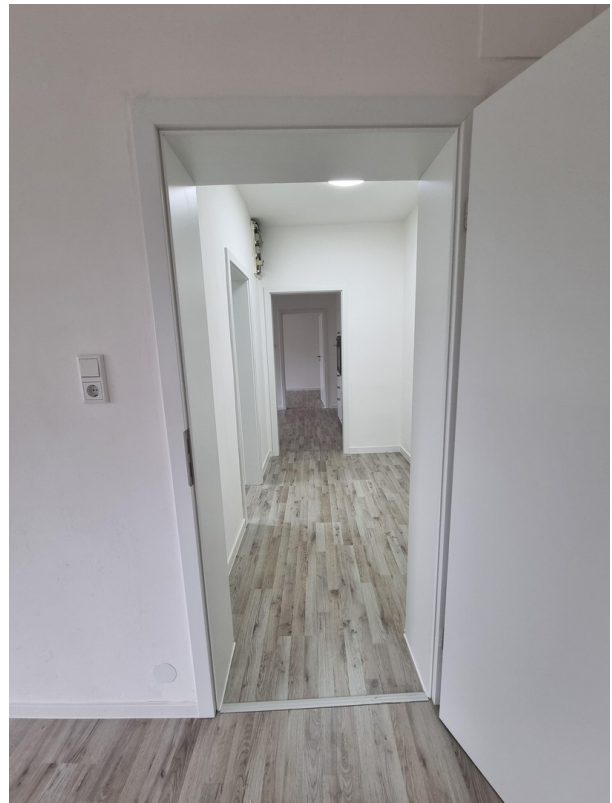
Exposé - Galerie



Zimmer 1



Eingangsbereich/Flur



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Grundrisse

