

Exposé

Reihenendhaus in Ansbach

**Reiheneckhaus mit Panoramablick (BJ 2022) | A+ |
Fußbodenheizung | Bezugsfertig 01.04.26 mit EBK**



Objekt-Nr. OM-425694

Reihenendhaus

Vermietung: **2.050 € + NK**

91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	100,00 m²	Übernahmetermin	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	155,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	170 €	Carports	1
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick! Dieses hochwertige Reiheneckhaus aus dem Jahr 2022 bietet nicht nur modernes Wohnen mit maximaler Energieeffizienz, sondern auch einen traumhaften Panoramablick über ganz Ansbach.

Mit Energieeffizienzklasse A+ und einem sensationell niedrigen Endenergiebedarf von nur 18 kWh/(m²a) sowie einer innovativen Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen profitieren Sie von minimalen Heizkosten bei höchstem Wohnkomfort – angenehme Wärme von unten, keine störenden Heizkörper, maximale Gestaltungsfreiheit.

Auf 155 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Das Objekt ist komplett bezugsfertig ausgestattet – Sie können direkt einziehen:

- Hochwertige Einbauküche mit modernen Markengeräten
- Zwei vollausgestattete Badezimmer mit Spiegelschränken
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Komplette Beleuchtung bereits installiert
- Eigener Garten mit Terrasse für Entspannung und Familie
- Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garage UND Carport für zwei Fahrzeuge
- Traumhafter Panoramablick über ganz Ansbach
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- Mülltonnen in extra Raum

Ausstattung

- Baujahr 2022 – Neubau in Top-Zustand
- Wohnfläche: ca 155 m²
- Zimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 18 kWh/(m²a)
- Energiestandard: KFW55
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Küche: Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte
- Bäder: 2 Badezimmer mit Spiegelschränken
- Beleuchtung: Komplett
- Stellplätze: Garage + Carport
- Außenbereich: Eigener Garten + Kellerraum (Waschmaschinenanschluss)
- Highlight: Panoramablick über Ansbach und Treppe mit Echtholzstufen

Bitte beachten Sie das Haustiere nicht gestattet sind.

Wenn wir ihr Interesse geweckt haben, fragen Sie bitte mit folgenden Informationen bei uns nach einem Besichtigungstermin:

- Wie viele Personen ziehen ein
- Einzugszeitpunkt
- Monatlicher Nettoverdienst und ihre Arbeitsstelle
- Aktueller Wohnort

Ausstattung

Ausstattung

- Baujahr 2022 – Neubau in Top-Zustand
- Wohnfläche: ca. 155 m²
- Zimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 18 kWh/(m²a)
- Energiestandard: KFW55
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Küche: Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte
- Bäder: 2 Badezimmer mit Spiegelschränken
- Beleuchtung: Komplett
- Stellplätze: Garage + Carport
- Außenbereich: Eigener Garten + Kellerraum (Waschmaschinenanschluss)
- Highlight: Panoramablick über Ansbach und Treppe mit Echtholzstufen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Angabe der Heizkosten im Expose ist fiktiv, diese werden direkt über die Stromrechnung mit dem von Ihnen gewählten Anbieter abgerechnet.

Lage

Lage

Das Objekt befindet sich in erhöhter Lage in Ansbach und bietet einen atemberaubenden Panoramablick über die gesamte Stadt Ansbach. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Ansbacher Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick auf Garte

Exposé - Galerie



Badezimmer im 2.OG



Badezimmer im 2.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Panoramablick über Ansbach

Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Bad im EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



1 OG Gang WoZi - Treppe 2.OG



Zimmer EG

Exposé - Grundrisse

