

Exposé

Terrassenwohnung in Ansbach

Große Mietwohnung im Herzen von Ansbach



Objekt-Nr. **OM-472251**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.599 € + NK**

91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1596	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	176,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	176,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	349 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Familien

Besser und zentraler können Sie mit Ihrer Familie nicht wohnen. Alles ist in fußläufiger Nähe. Fachoberschule, Gymnasium, Bahnhof, Ladengeschäfte und dennoch hat man stets die Ruhe, die man braucht. Diese Wohnung ist ein architektonisches und technisches Kleinod – auch für Menschen, die Geschichte spüren, Stil schätzen und modernen Komfort genießen möchten.

Im Herzen der Ansbacher Altstadt wartet ein echtes Stück Stadtgeschichte:

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das 1596 vom markgräflichen Hofarchitekten Gideon Bacher als Gästehaus der Ansbacher Residenz errichtet wurde.

Noch heute zeugen zahlreiche originale Bauelemente von der langen Geschichte dieses Hauses – und machen die Wohnung zu einem echten Unikat.

Zur Wohnung gehören 2 exklusive Stellplätze direkt vor der Haustüre im Innenhof.

Auf großzügigen 176 m² Wohnfläche vereint sie den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßer Technik und Wohnqualität.

Besonders beeindruckend sind der original erhaltene Steinboden aus dem 16. Jahrhundert im Flur sowie mehrere Einbauschränke aus der Erbauungszeit, die sich in ähnlicher Form auch in der Residenz nebenan finden. Hohe Decken, klassische Holzfenster und liebevoll bewahrte Details schaffen eine Atmosphäre, die man heute kaum noch findet.

Gleichzeitig bietet die Wohnung ein hohes Maß an modernem Komfort und technischer Ausstattung:

In allen Räumen wurden strukturierte Netzwerkanschlüsse installiert – ideal für Homeoffice, Smart-TV oder Streaming.

Die Wohnungstür und das Eingangstor sind mit einer Video-Klingelanlage inklusive Kameraüberwachung ausgestattet.

An den Heizkörpern sorgen Funk-Thermostate für eine automatisierte und individuelle Temperaturregelung in jedem Raum.

Ergänzt wird dies durch Parkettböden, eine moderne Einbauküche, ein zeitgemäß modernisiertes Bad und eine Gaszentralheizung, die zuverlässig für Wärme sorgt.

Die durchdachte Raumaufteilung und die vielen Fenster machen alle Zimmer hell und freundlich.

Ein weiteres Highlight ist die ruhige und von der Straße uneinsehbare Terrasse im Innenhof – eine Rarität in dieser zentralen Lage.

Die massive Bauweise mit dicken Ziegelsteinen sorgen für einen natürlichen hohen Wärmegrad, was für erträgliche und moderate Nebenkosten sorgt.

Ausstattung

Die Ausstattung im Überblick:

- ca. 176 m² Wohnfläche, 5 Zimmer (4 Schlafräume/Büros, 1 Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Garderobe, Bad, WC, Terrasse)
- 2 exklusive Stellplätze im Innenhof
- denkmalgeschütztes Gebäude von 1596 (Architekt Gideon Bacher)
- originaler Steinboden aus dem 16. Jahrhundert

- historische Einbauschränke aus der Erbauungszeit
- hohe Decken, helle Räume
- moderne Einbauküche
- zeitgemäßes Badezimmer ohne WC mit hoher Dusche und Badewanne
- WC
- Parkettböden / Steinböden / Laminat
- Maßangefertigte Fliegengitter an den meisten Fenstern und Terrassentüre
- Gaszentralheizung
- zweifach verglaste Holzfenster
- Terrasse (uneinsehbar von der Straße aus)
- strukturierte Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- Video-Klingelanlage mit Kamera an Wohnungstür und Hoftor
- Funk-Thermostate zur automatischen Heizungssteuerung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in absoluter Premiurlage mitten in der Ansbacher Altstadt – nur wenige Schritte von der Residenz und dem Hofgarten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und die Hochschule Ansbach sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Ansbach mit Anschluss an die Metropolregion Nürnberg liegt nur wenige Minuten entfernt. Über B13 und A6 sind auch Würzburg, Rothenburg o. T. oder Erlangen schnell erreichbar.

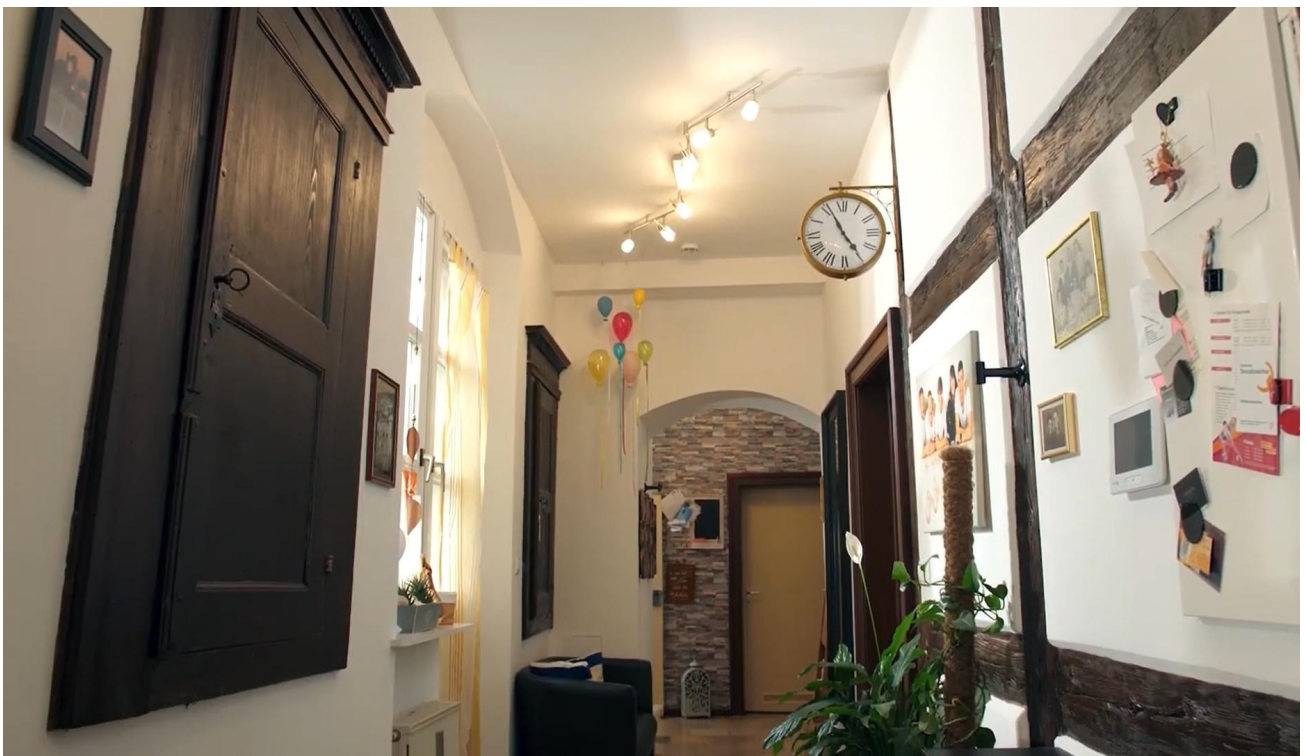
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



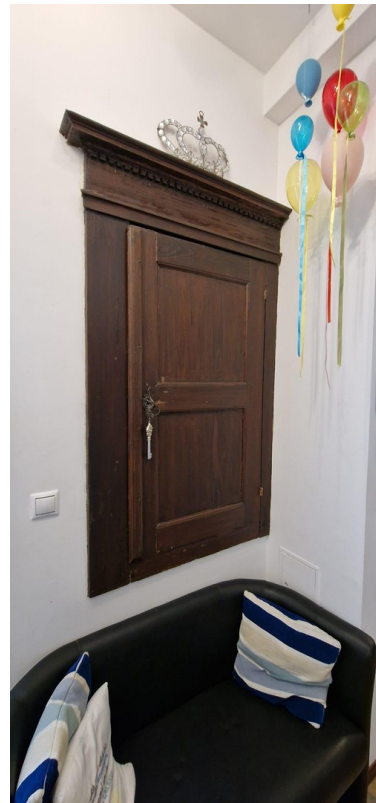
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



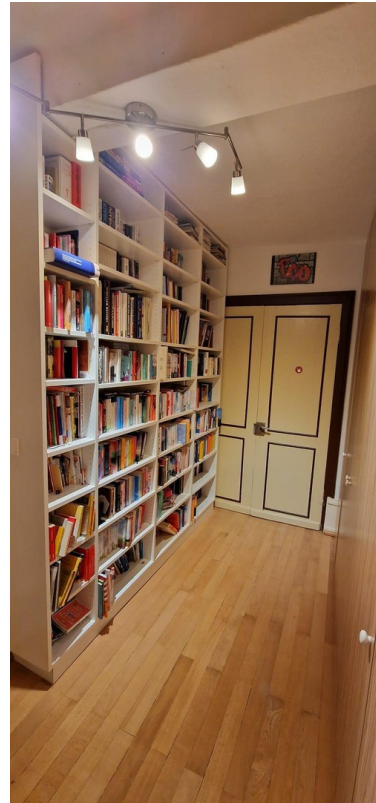
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss - 176,45qm

