Ornbau – Gern

Kapitalanleger aufgepasst! 1-Zimmer Wohnung mit direkter Nähe zur Hochschule Triesdorf

Objektnummer: 23208516

KAUFPREIS: 135.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 38,97 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Auf einen Blick

Objektnummer	23208516
Wohnfläche	ca. 38,97 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	185.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2031	Baujahr laut Energieausweis	1994
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Die Immobilie

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Ein erster Eindruck

Im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit acht Parteien erwartet Sie eine gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 38,97 m² Wohnfläche, verteilt auf offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich, Badezimmer und Balkon. Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Eingangsbereich. Die integrierte Garderobe trennt optisch einen Flur vom offenen Wohnbereich ab. Rechterhand liegt das helle Wohn- und Esszimmer mit doppelflügeligem Fenster zum Balkon. Eine Echtholzeinbauküche mit Kühlschrank, Herdplatten und Mikrowelle ist im Preis inbegriffen. Hier genießen Sie auch an kälteren Tagen Ihre freie Zeit. Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt der Schwedenofen mit großer Sichtfläche in den Brennraum. Angrenzend befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, Spiegelschrank, WC und Dusche. Durch die Gaube fällt viel Licht in den Raum. Den über der Wohnung liegenden Spitzboden erreichen Sie über die Metalltreppe mit Holzstufen. Dieser wurde nachträglich vom Lagerraum zum Schlafbereich ausgebaut und ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Der Echtholzeinbauschrank bietet viel Stauraum und grenzt den separaten Raum ab. Das Schlafzimmer ist großzügig gestaltet und vollständig ausgestattet. Der gemütliche Mittelpunkt der Immobilie ist der überdachte Südbalkon mit Markise. Hier genießen Sie den Blick ins Grüne und auf den Altmühlüberleiter. Für ausreichend Beschattung sorgt die Markise. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbares Kellerabteil und ein Stellplatz vor dem Haus. Im Keller befindet sich des Weiteren der gemeinschaftlich genutzte Waschraum. Ihre Fahrräder können Sie über eine Außentreppe im Kellerabteil verstauen. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Ölzentralheizung. Das Gebäude ist insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um die Reinigung kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt. Die Wohnung wurde über die Jahre stetig sehr gut gepflegt und lediglich durch die Eigentümer genutzt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Hochschule Weihenstephan-Triesdorf ist die Wohnung auch für Kapitalanleger zur Vermietung an Lehrkräfte oder Studenten interessant. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Ausstattung und Details

Möblierung im Überblick:
-Echtholzküchenzeile mit Mikrowelle, Spüle, Herdplatten und Kühlschrank
-Theke mit zwei Hochstühlen
-Schwedenofen
-Marmortisch mit Rattansitzgruppe im Wohnbereich
-Wohnzimmerwand aus Erlenholz
-Eingebaute Garderobe
-Spiegelschrank im Badezimmer
-Doppelbett mit Motorrahmen im Spitzboden
-Echtholzeinbauschrank aus Eichenholz
-Tisch und Stühle für den Balkon
Weitere Ausstattungsdetails:
-Fliesenboden mit Mosaik im Wohnbereich
-Korkverkleidung der Wände
-Badezimmer raumhoch in Weiß gefliest – Bordüre
-Teppichbodenbelag im Schlafzimmer
-Türen und Zargen in Weiß – Glastüre im Spitzboden
-Mechanische Markise
-Grasteppichbelag auf dem Balkon
-2-fach verglaste Kunststofffenster mit Sprossen, Rollläden und Fliegengitter
-Balkontür mit Fliegengitter
-Dachfenster mit elektrischem Rollladen
-Metalltreppe mit Holzstufen

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Ortsteil Gern. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet sich die schön angelegte Badestelle am Altmühlzuleiter. Direkt angrenzend liegt einer Gastwirtschaft sowie ein gemütlicher Biergarten mit Blick aufs Wasser. Fahrradfahrer genießen die Aussicht auf dem gut ausgebauten Fahrradweg zum Altmühlsee. Ornbau - das Tor zum Fränkischen Seenland, liegt idyllisch im westlichen Altmühltal und unweit von Ansbach in Mittelfranken. Die Stadt mit ca. 1800 Einwohnern blickt auf eine lange Geschichte zurück und wurde bereits im 9. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Beeindruckende Befestigungsanlagen sind noch heute Zeuge mittelalterlicher Zeiten. Der malerische Stadtkern mit den vielen romantischen Wegen um und durch das Städtchen lädt zum Genießen und Entdecken ein. Sehen Sie sich das weitbekannte Motiv von Brücke, Torturm und Kirchturm an oder entdecken Sie die Stadtmauer mit ihren Türmen, Basteien, Gräben und Toren. Besuchen Sie die barocke Kirche Sankt Jakobus, ein Stückchen Kultur am Jakobsweg. Oder erleben Sie an Pfingsten, wie sich Ornbau in einen Treffpunkt der Mercedes-Oldtimer-Freunde aus ganz Europa verwandelt. Zudem ist Ornbau weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt für seinen Faschingsumzug, das Altstadtfest und die Jakobi-Kirchweih. Den kleinen Bewohnern bietet Ornbau eine Kinderkrippe, Kindergarten und eine Grundschule. Die nächste Hauptschule befindet sich im benachbarten Bechhofen. Ein Allgemeinarzt befindet sich direkt am Ort. Weiterhin decken mehrere Bäckerein, Metzgerein und ein Supermarkt den täglichen Bedarf ab. Die Wohnung liegt im Ortsteil Gern. Dieser verfügt über ein Flussschwimmbad an der Altmühl. Hier beginnt auch der Altmühlzuleiter, der bei Hochwasser das Altmühlwasser dem Altmühlsee zuführt. Viele Rad- und Wanderwege führen durch Ornbau oder haben hier ihren Start- bzw. Zielpunkt. Im Wiesengrund, der im Osten liegt, erstreckt sich bis Muhr am See ein Vogelschutzgebiet, in dem bedrohte Vogelarten leben. Über die B 13 gelangen Sie in 15 Minuten nach Ansbach sowie in 15 Minuten nach Gunzenhausen. In weniger als 30 Minuten sind Sie am großen Brombachsee im Fränkischen Urlaubsgebiet. Die BAB 6, Anschlussstelle Ansbach oder Lichtenau, erreicht man in ca. 15 Minuten über die B 13. Die Metropolregion Nürnberg ist per PKW in weniger als einer Stunde erreichbar. Zudem sind gute Busverbindungen nach Ansbach und Gunzenhausen vorhanden.

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 185.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com