

Ansbach – Ansbach

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung für Kapitalanleger mit Weitblick

Número de propiedad: 22208459



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,72 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	22208459
Superficie habitable	ca. 51,72 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	169.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 11 m ²

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	111.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	31.05.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



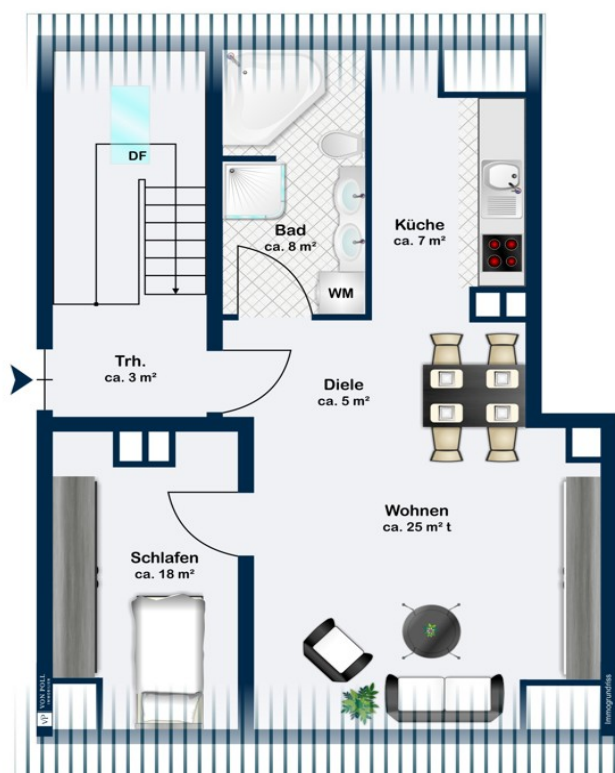
Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Una primera impresión

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1953 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Das Dachgeschoss wurde 2013 komplett neu aufgesetzt. So wurde der Dachstuhl samt Eindeckung erneuert, die Dämmung energetischen Anforderungen entsprechend umgesetzt, Isolierglasfenster 3-fach eingebaut und die Gauben hochwertig verblecht. Die Wohnung wurde im KfW-Standard ausgebaut und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Stadtkernnähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen, ebenso die Hochschule und die Maschinenbauschule sind fußläufig in wenigen Minuten gut erreichbar. Der offen gestaltete Grundriss der Wohnung sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Der Wohnungseingang führt direkt in das große Wohn-/Esszimmer mit Küchennische. Hier haben Sie sowohl Platz für eine Sofagarnitur als auch einen Essplatz. Durch die Nischenausbildung für die Küche wird der Raum optisch gut aufgeteilt. Durch die Dachgauben nach Süden und Norden bieten sich gute Stellmöglichkeiten und ein schöner Blick auf die Stadt Ansbach. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Räume sind hell, sehr gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität. Im Wohn-/Esszimmer wie auch im Schlafzimmer ist pflegeleichtes Laminat in Holzoptik verlegt. Das Badezimmer und die Küchennische sind gefliest. Die hellen Zargen und Türen sorgen zusammen mit den Holzbalken auf Sicht für eine gemütliche Atmosphäre. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum, Stauraum im Dachboden sowie ein Garagenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Sie erwerben hier eine geschmackvolle Wohnung in sehr gutem Standard. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Über die monatliche Mieteinnahme erteilen wir gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Detalles de los servicios

Details in der Zusammenfassung:

- 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung - aktuell vermietet
- Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
- nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard - Dachgeschoss neu aufgesetzt
- gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- offener Wohn-/Essbereich mit Küchennische
- geräumiges Schlafzimmer
- Blick auf die Stadt nach Süden
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- helle Türen und Zargen in Holzoptik
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Innenplissees
- Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden
- kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten
- Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
- Garagenstellplatz

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Todo sobre la ubicación

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich Nahe des Anwesens. Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com