

Ornbau – Gern

## Zwei top gepflegte und voll möblierte Dachgeschosswohnungen am Altmühlzuleiter

CODE DU BIEN: 23208515a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208515a	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 76 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement du	État de la propriété	Bon état
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1994		
Place de stationnement	3 x surface libre		

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	185.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2031		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



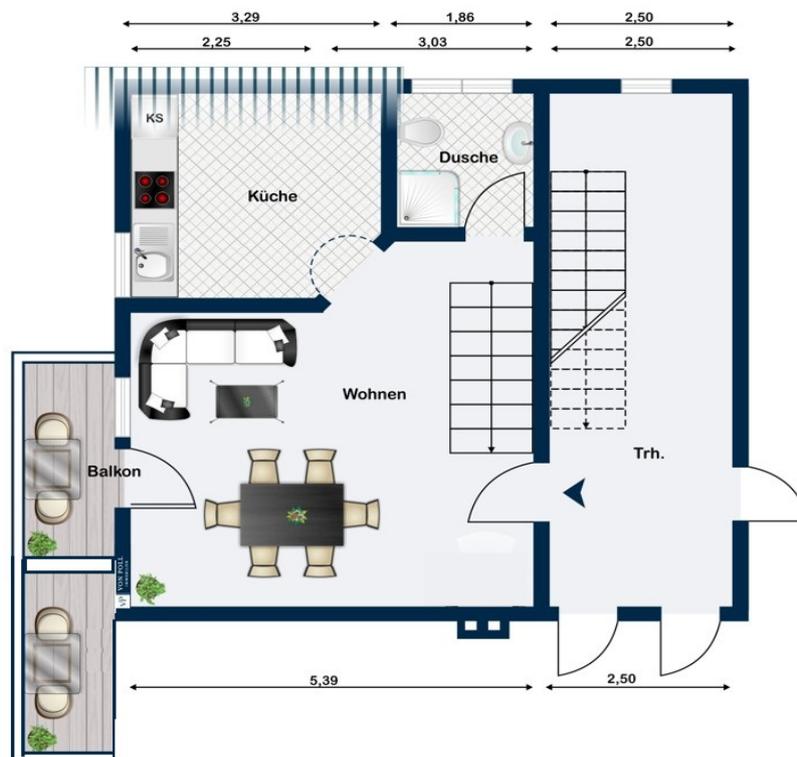
CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Une première impression

Bei den angebotenen Immobilien handelt sich um zwei nebeneinander liegenden, vollmöblierte, helle Dachgeschosswohnungen. Diese eignen sich hervorragend als Kapitalanlagen oder Ferienwohnungen für die ganze Familie. Die beiden Einheiten befinden sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Trotz der kompakten Wohnflächen bieten die beiden Wohnungen ausreichend Platz für ein Paar oder einen Familienurlaub. Sie betreten das Haus durch den überdachten Hauseingang. Das gepflegte Treppenhaus mit robusten Jura Marmor Belag führt nach oben in das Dachgeschoss. Rechterhand liegt die Wohnung 5 und geradeaus die Wohnung 7. Beide Apartments verfügen jeweils über ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit ausreichend Sitzmöglichkeiten. Zudem wurde jeweils eine Küchenzeile mit Elektrogeräten eingebaut. Zwei gemütliche Essplätze sind ebenfalls vorhanden. Die Tageslichtduschbäder sind hell und zeitlos gefliest sowie mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. In beiden Einheiten wurde der darüberliegende Dachbodenraum vom Lagerraum zum Schlafzimmer ausgebaut. Sie erreichen diese über die jeweilige Treppe im Wohnbereich. Für ausreichend Stauraum sorgen in den Schlafräumen die maßgefertigten Einbauschränke. Der gemütliche Mittelpunkt der Immobilien ist der überdachte Balkon mit zwei Markisen. Hier genießen Sie den Blick ins Grüne und auf den Altmühlzuleiter. Derzeit wird der Balkon in einem genutzt. Dieser kann aber jederzeit durch eine vorhandene Abtrennung wieder aufgeteilt werden. Zu den Wohnungen gehört jeweils ein abschließbares Kellerabteil. Im Keller befindet sich zudem der gemeinschaftlich genutzte Waschkraum. Ihre Fahrräder können Sie über eine Außentreppe im Kellerabteil verstauen. Vor dem Haus stehen Ihnen insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung, einer davon kann zum Abstellen eines Bootes genutzt werden. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Anlage erfolgt über eine 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 Eigentümersversammlung einlädt. Beide Einheiten sind in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand und können zeitnah übernommen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Hochschule Weihenstephan-Triesdorf sind die Wohnungen 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.

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Détails des commodités

Besondere Ausstattungsmerkmale sind:

- Zwei nebeneinander liegenden Wohnungen
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1994 mit 8 Parteien
- Voll möbliert
- Top gepflegte Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Offene Wohn- und Essbereiche mit gemütlichen Sitzecken
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Nachträglich ausgebaute Schlafzimmer im Spitzboden
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Teppich- und Fliesenböden
- Türen und Zargen in Weiß
- Mechanische Markisen
- Grasteppichbelag auf dem Balkon
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Sprossen, Rollläden und - Fliegengitter
- Balkontüren mit Fliegengitter
- Zusätzlicher Stauraum in den beiden Kellerabteilen
- Gemeinschaftlicher Wasorraum im Keller
- Drei Stellplätze vor dem Haus
- Zuverlässige Hausverwaltung

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Tout sur l'emplacement

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. 1689 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 am Altmühlzuleiter. Dieser führt bei Hochwasser das Altmühlwasser dem Altmühlsee zu. 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.

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 185.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23208515a - 91737 Ornbau – Gern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)