Ornbau – Gern

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

Número da propriedade: 23208516

PREÇO DE COMPRA: 135.000 EUR • ÁREA: ca. 38,97 m^2 • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Numa vista geral

Número da propriedade	23208516
Área	ca. 38,97 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	135.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m²
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	18.04.2031
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	185.60 kWh/m²a
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

O imóvel

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Outras informações

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.

Número da propriedade: 23208516 - 91737 Ornbau – Gern

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com