

Ansbach

# Toll geschnittene 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Ansbach

Número da propriedade: 25208658



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

PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 74,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

- 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: 25208658 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208658
Área	ca. 74,85 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	195.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	150.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.10.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



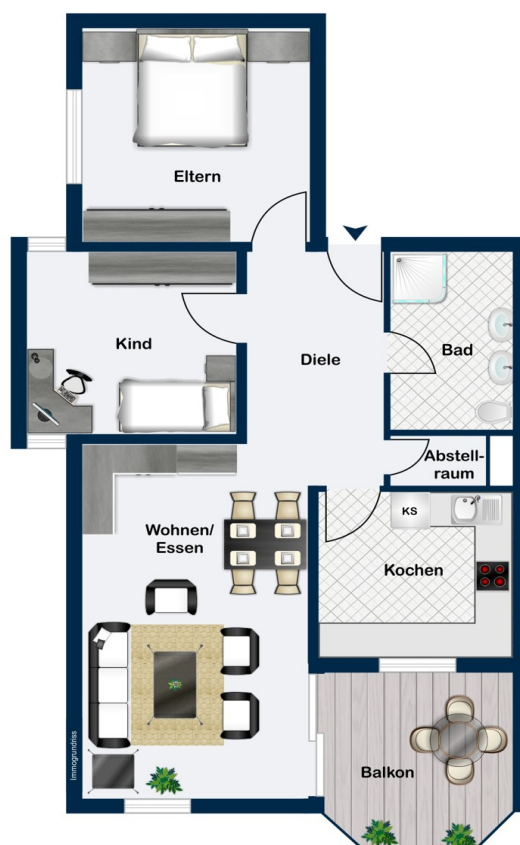
Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## 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: 25208658 - 91522 Ansbach

## Uma primeira impressão

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Diese eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnung besteht aus einem zentral gelegenen Flur, drei ideal aufgeteilten Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden können. Ebenfalls finden Sie eine Küche und ein zum Teil renoviertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, begehbare Dusche, WM-Anschluss u. Toilette vor. Im Flur stehend befindet sich rechterhand das große Schlafzimmer, welches ausreichend Platz für ein Bett und ein Schrank bietet. Angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich das Kinder-/Arbeitszimmer. Am Ende des Flurs gelangen Sie in das helle, große Wohn- und Esszimmer der Wohnung. Dieses verfügt über einen Wintergartenzugang. Hier können Sie mit Ihren Liebsten wettergeschützt die Zeit genießen. In der Küche der Wohnung haben Sie ausreichend Platz um eine Einbauküche zu integrieren. Ein praktischer Abstellraum befindet sich neben der Küche und ist durch den Flur erreichbar. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz. Die gefragte Lage und die gelungene Aufteilung machen die Wohnung zu einem Highlight für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren immer wieder modernisiert. Die Wohnung besticht durch eine tolle Raumaufteilung, bräuchte jedoch an einigen Stellen Renovierungsmaßnahmen um Ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei Interesse 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: 25208658 - 91522 Ansbach

## Detalhes do equipamento

Wohnung:

- Tolle Raumaufteilung
- Helles Wohnzimmer mit Wintergartenzugang
- Wettergeschützter Wintergartenbalkon
- Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Teppichböden, Fliesen u. Holzdecken
- Praktischer Abstellraum im Flur vorhanden
- Badezimmer mit begehbare Dusche + Heizkörper (2021 beides erneuert), Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- 2-fach verglaste Holzfenster
- 1 Stellplatz
- Kellerabteil im UG
- Gemeinschaftl. Waschküche im UG mit WM-Anschluss und eigenem Zähler
- Gemeinschaftl. Fahrradabstellraum
- Hausreinigung/ Winterdienst (im Hausgeld enthalten)

Haus:

- 2024 Fenster ertüchtigt + neu gestrichen
- 2024 Spenglerarbeiten (Kaminverblechung + Austausch Dachflächenfenster)
- 2024 Balkongeländer + teilw. Unterbau u. Holzbretter ertüchtigt/ erneuert
- 2024 Haustüren ertüchtigt + gestrichen
- Gaszentralheizung (2013)

Hausgeld: ca. 451€ mtl.

umlagefähig: ca. 269,03€ mtl.

nicht umlagefähig: ca. 182,28€ mtl.

davon Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 104,37€ mtl.



Número da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## Tudo sobre a localização

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 liebevolle 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 da propriedade: 25208658 - 91522 Ansbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25208658 - 91522 Ansbach

## Pessoa de contacto

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

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)