Ansbach

*reserviert*2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 8-Parteienhauses mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 22208453

KAUFPREIS: 155.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 51,19 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22208453
Wohnfläche	ca. 51,19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

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: 22208453 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Kapitalanleger und Eigennutzer aufgepasst! Im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien erwartet Sie eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche, verteilt auf Diele, Wohnzimmer, Badezimmer, WC, Küche, Schlafzimmer und Balkon. Aufgrund der geschickten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal zur Vermietung an Singles und Paare. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die nahegelegene Innenstadt, die Maschinenbauschule und Hochschule bringt weitere Zielgruppen für Sie als zukünftigen Vermieter.

Das gepflegte Treppenhaus mit robusten Steinbelag führt in das Hochparterre. Linkerhand liegt die hier angebotene Wohnung Nr. 1.

Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten der Einheit.

Die Küche bietet neben dem Platz für eine Küchenzeile ebenfalls Stellmöglichkeiten für einen kleinen Frühstücksesstisch. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den überdachten Ostbalkon mit Morgensonne. An schönen Tagen genießen Sie Ihr Frühstück im Freien.

Angrenzend befindet sich das innenliegende, bereits modernisierte Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken. Der Raum ist neutral in weiß gefliest. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC mit Fenster.

Der Mittelpunkt der Immobilie ist das geräumige Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront nach Süden. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Couchtisch.

Das Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten für Bett und Schrank runden das Angebot gelungen ab.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbares Kellerabteil und ein Stellplatz vor dem Haus. Im Keller befindet sich des Weiteren der gemeinschaftlich genutzte Waschraum.

Die Einheit wird mittels einer Wolf Gasteinzelherme beheizt. Getrennte Zähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung von Heizung, Wasser und Strom sind vorhanden.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist gut vermietet. Daher sprechen wir mit diesem Angebot bewusst Kapitalanleger an. Die Wohnung ist aktuell frei und daher aktuell auch die Möglichkeit zur Eigennutzung gegeben.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieses Anwesens vor Ort. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit Innenfotos oder wir bei ernsthaftem 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.

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details zusammengefasst in Aufzählung:
•2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
• gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
•geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
•Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
•Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
•Küche mit Zugang zum Ostbalkon
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Freiplatz im Hof
Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. 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.

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

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. 40.000 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 liebliche 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.

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 130.00 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.

Objektnummer: 22208453 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com