Ansbach

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage und zuverlässigem Mieter!

Objektnummer: 22208455

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,19 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22208455
Wohnfläche	ca. 51,19 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

Objektnummer: 22208455 - 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: 22208455 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit acht Wohneinheiten. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger in ruhiger Seitenstraße ist die Innenstadt, wie auch die Hochschule und die Maschinenbauschule, fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, einer Küche mit Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und separatem WC sowie ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer.

Vom offenen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie in die großzügige helle Küche mit genügend Platz für eine gemütliche kleine Essecke. Hier befindet sich der Zugang zum überdachten Balkon, von dem Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen können.

Das innenliegende Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss wirkt auch durch die hellen Fliesen sehr freundlich.
Der Wohnraum ist groß genug, um eine gemütliche Couch-/TV-Ecke unterzubringen. Stimmungsvoll lässt sich das nebenan liegende Schlafzimmer durch Ihr Mobiliar einrichten. Beide Räume verfügen über doppelflügelige Fenster, sind gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität.

Auf dem Küchenfußboden sowie im Wohn- wie auch im Schlafzimmer ist helles pflegeleichtes Laminat in Holzoptik verlegt. Das Badezimmer verfügt über ein Duschbad und ist ebenso wie das separate WC gefliest. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern sowie Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage für Ihr Fahrzeug.

Sie erwerben hier eine geschmackvolle und modernisierte Immobilie in gepflegtem Standard. 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.

Objektnummer: 22208455 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:
- 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 1953/54 erbauten Mehrparteienhauses
- ca. 55 qm
- Ruhige Seitenstraße
- Fußläufige Innenstadtnähe
- Offener Eingangsbereich
- Gut geschnittene Räume
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Helle großzügige Küche mit pflegeleichtem Laminatboden
- Überdachter Balkon
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Laminat in Holzoptik
- Helles, gefliestes, innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC, gefliest
- Abschließbarer Kellerraum
- Garage

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten WEG.
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: 22208455 - 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. 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 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: 22208455 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

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: 22208455 - 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