

**Ansbach**

# Modernisierte 4-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Einbauküche in guter Lage! -vermietet-

**Objektnummer: 25208738**



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208738	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2018
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

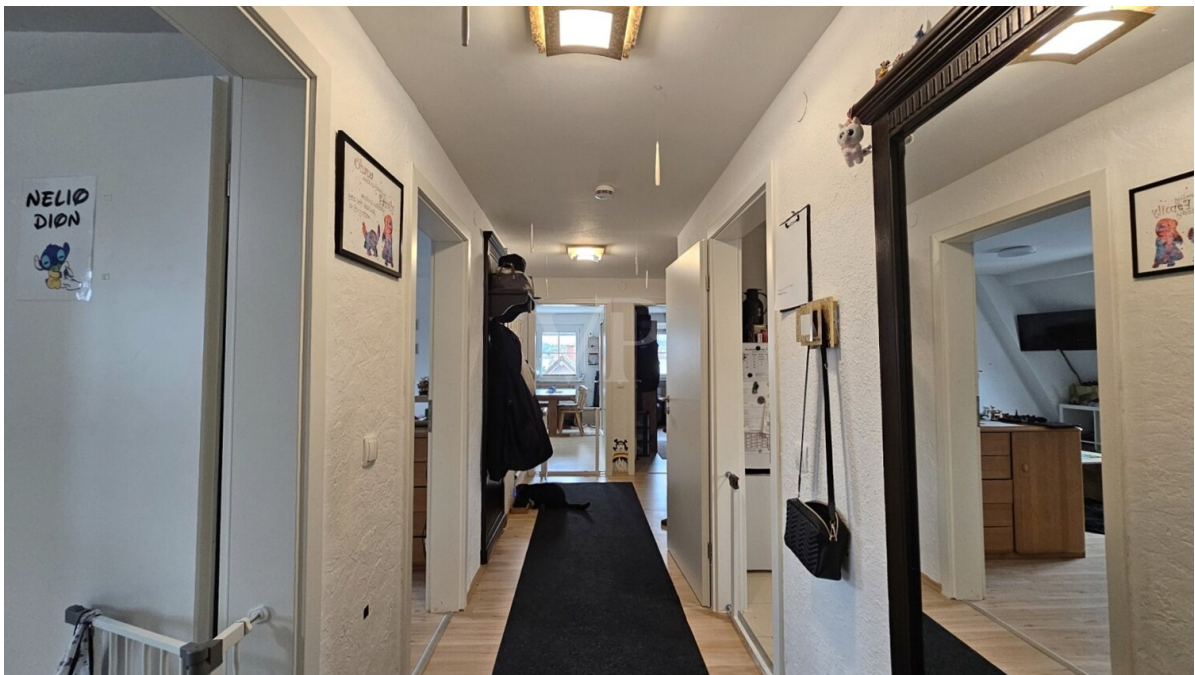
**Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



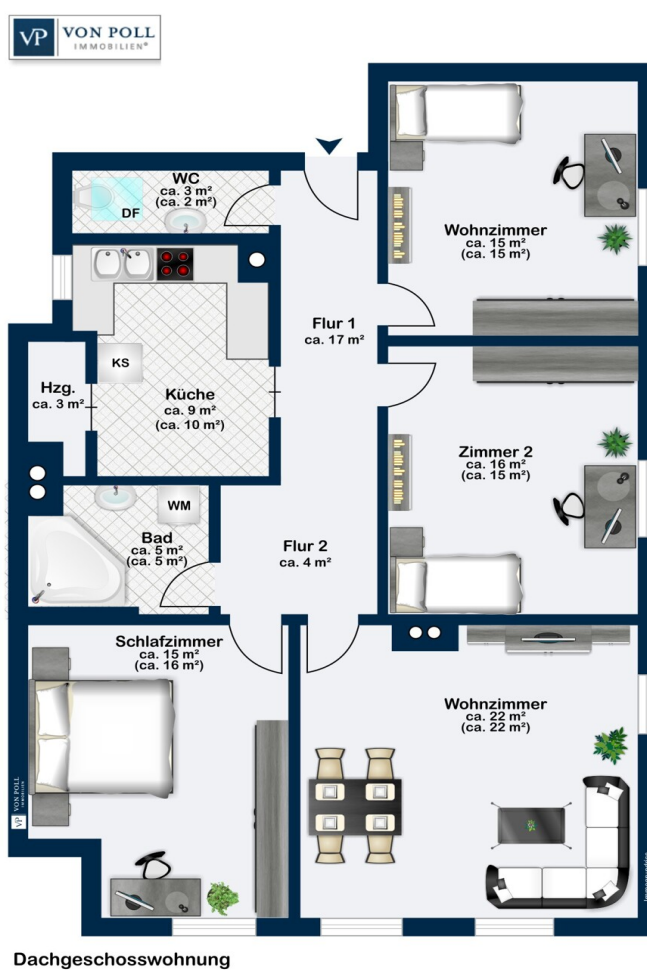
Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Ein erster Eindruck

Diese vollständig renovierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines modernisierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien.

Durch das breite Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die nicht nur mit einem gepflegten Zustand, sondern auch mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Vom Flur aus gelangen Sie in die jeweiligen Zimmer. Linkerhand des Flures befinden sich die beiden gut geschnittenen nach Süden ausgerichteten hellen Kinderzimmer. Den Flur geradeaus gelangen Sie zum Elternschlafzimmer und zum weiter zum Herzstück der Wohnung, das große, von zwei Seiten lichtdurchflutete Wohnzimmer. Es bietet genügend Platz, um einen gemütlichen Wohnbereich zu schaffen sowie um einen Familienessplatz unterzubringen.

Die vorhandene, maßgefertigte und top gepflegte Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten und mit allen nötigen Elektrogeräten ausgestattet. Die Fronten und die Arbeitsplatte wurden in schöner Echtholzoptik ausgewählt. Der Backofen in Arbeitshöhe bietet zusätzlichen Komfort. Die kleine Speisekammer in der Küche bietet Platz zum Lagern für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne mit bequemen Sitzmöglichkeit ausgestattet. Die Fliesen sind modern in weiß an den Wänden und anthrazit ausgewählt. Das Waschtischelement mit Unterschrank, der Spiegelschrank und die weiteren Badmöbelschänke sorgen für Komfort und Stauraum. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung durch eine eigene Gaszentralheizung, die Bewohner rechnen direkt mit den Versorgern ab.

Auf den Fußböden im Flur und den Zimmern ist Laminat in heller Ahornholzoptik verlegt. Die Wohnung wird durch einen eigenen Kellerraum und einen Fahrradabstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und eignet sich gut für Kapitalanleger. Über die monatliche Mieteinnahme geben wir Ihnen gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Wir laden Sie ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

Zum Haus:

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

Die Wohnung:

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung

- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt. Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

**Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.

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 in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten

und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Sonstige Angaben

**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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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