Ansbach

2-room apartment on the raised ground floor of an 8-unit building with balcony and parking space

Property ID: 22208453

PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 51,19 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	22208453
Living Space	ca. 51,19 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	155.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.05.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	130.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

The property

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

A first impression

Attention investors and owner-occupiers! On the raised ground floor of an eight-unit apartment building, a well-maintained 2-room apartment awaits you, offering approximately 55 m² of living space, distributed across an entrance hall, living room, bathroom, WC, kitchen, bedroom, and balcony. Thanks to its clever layout, the apartment is ideally suited for renting to singles and couples. The convenient location, with easy access to the nearby city center, engineering school, and university, opens up further target groups for you as a future landlord. The well-maintained stairwell with its durable stone flooring leads to the raised ground floor. Apartment No. 1 is located on the left. Upon entering the apartment, you'll find yourself in the entrance area with space for a wardrobe. From here, you can access all other rooms in the unit. The kitchen offers space for a kitchenette as well as room for a small breakfast table. From here, you can also access the covered east-facing balcony, which enjoys morning sun. On sunny days, you can enjoy your breakfast al fresco. Adjacent to the living room is the interior, already modernized bathroom with a shower, washing machine connection, and sink. The room is tiled in neutral white. The apartment also features a separate WC with a window. The centerpiece of the property is the spacious living room with a large south-facing window front. Here you have ample space for a comfortable sofa and a coffee table. The bedroom, with plenty of room for a bed and wardrobe, completes the offering. The apartment also includes a lockable cellar compartment and a parking space in front of the building. The shared laundry room is also located in the basement. The unit is heated by a Wolf gas boiler. Separate meters for consumption-based billing of heating, water, and electricity are installed. The property is in well-maintained condition and is currently rented. Therefore, we are specifically targeting investors with this offer. The apartment is currently vacant, thus also offering the possibility of owner-occupancy. See for yourself the potential of this property. We would be happy to send you a detailed brochure with interior photos or, if you are seriously interested, arrange a personal viewing appointment. Please send us a fully completed contact request including your telephone number via email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

Details of amenities

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.

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

All about the location

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.

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

Other information

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.

Property ID: 22208453 - 91522 Ansbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com