

Ansbach

## Bright penthouse apartment with balcony, elevator and underground parking space in a quiet location in Ansbach

Property ID: 24208648



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

**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24208648 - 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: 24208648 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	24208648	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 78 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1990	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.02.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

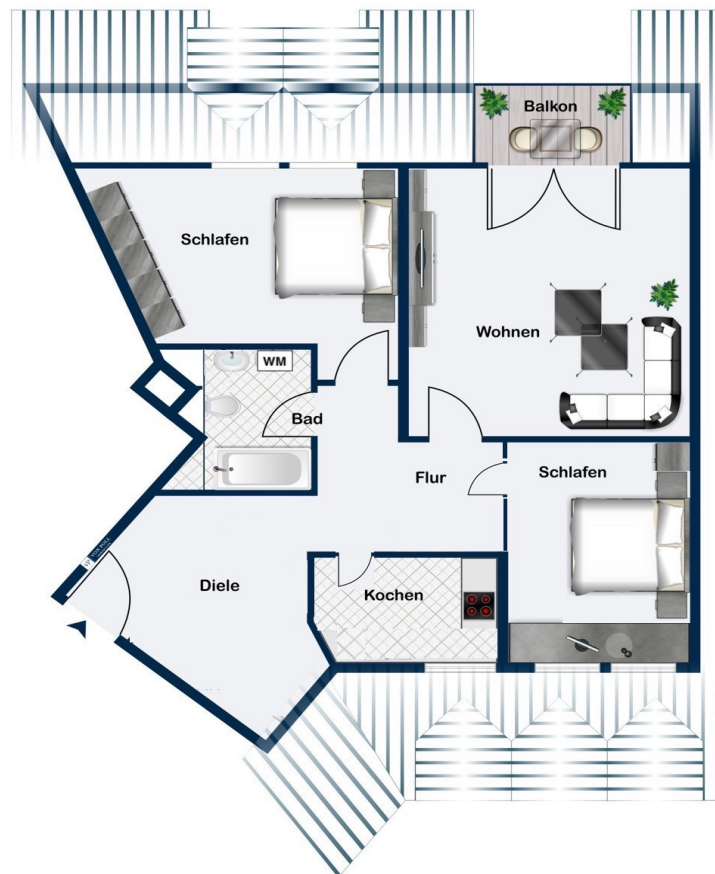
## The property





Property ID: 24208648 - 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: 24208648 - 91522 Ansbach**

## A first impression

The property offered is a well-designed 3-room apartment on the top floor (3rd floor) of a multi-family building constructed in 1990 with a total of 17 units. It is ideally suited for singles, couples, or investors. The building is located in a quiet residential area, just a few minutes from the center of Ansbach. All amenities for daily needs, as well as the city center, are easily accessible by bicycle. The apartment comprises a centrally located hallway, three ideally proportioned rooms that can be used as a living/dining room, bedroom, and children's room/office, a kitchen with fitted units, and a bathroom. All other rooms are accessible from the hallway. To the left is the bedroom with ample space for a spacious wardrobe. The adjacent, light-filled living and dining room provides access to your balcony. The children's room or office is also flooded with natural light and offers plenty of space for individual design. The kitchen is equipped with fitted units including appliances. The apartment also features a bathroom with a shower, sink, toilet, and washing machine connection. A lockable cellar storage room and an underground parking space (privately owned) are also included. Some minor repairs are needed in the apartment in the near future. In the short to medium term, the elevator system will be replaced and the heating system will be hydraulically balanced. Detailed information is available during the viewing or in the minutes of the owners' association meetings. See for yourself the potential of this apartment. We would be happy to arrange a personal viewing appointment if you are interested. Please send us a completed contact request form, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## Details of amenities

- 3 Zimmer Wohnung im 3. OG
- Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Lichtdurchflutete Räume
- Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten vorhanden
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Aufzug
- Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Müllraum

Modernisierungen am Gebäude:

2017: Austausch Fenster Gartenseite

2021: Erneuerung Heizungsanlage

2022: Austausch Fenster Straßenseite

Kurz-/ mittelfristig steht die Erneuerung der Aufzugsanlage und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage an. Ebenfalls stehen für die Tiefgarage Sanierungsarbeiten an.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne aus den Protokollen.

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.



Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## All about the location

In guter Lage Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in einer ruhigen Wohngegend.

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 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. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Property ID: 24208648 - 91522 Ansbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 Handelsregistrauszugs, 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. 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.



Property ID: 24208648 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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