

**Ansbach**

# Modernized 4-room penthouse apartment with fitted kitchen in a good location! -rented-

**Property ID: 25208738**



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach

## At a glance

Property ID	25208738	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 16 m <sup>2</sup>
Year of construction	1938	Equipment	Built-in kitchen

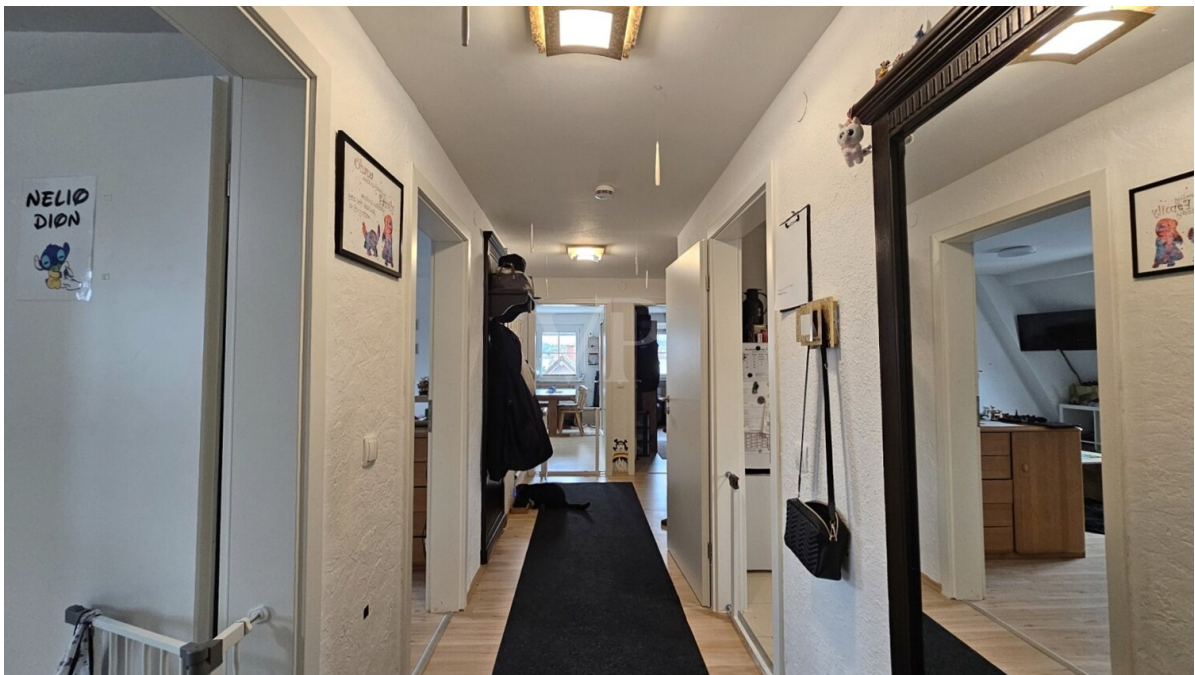
Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.09.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



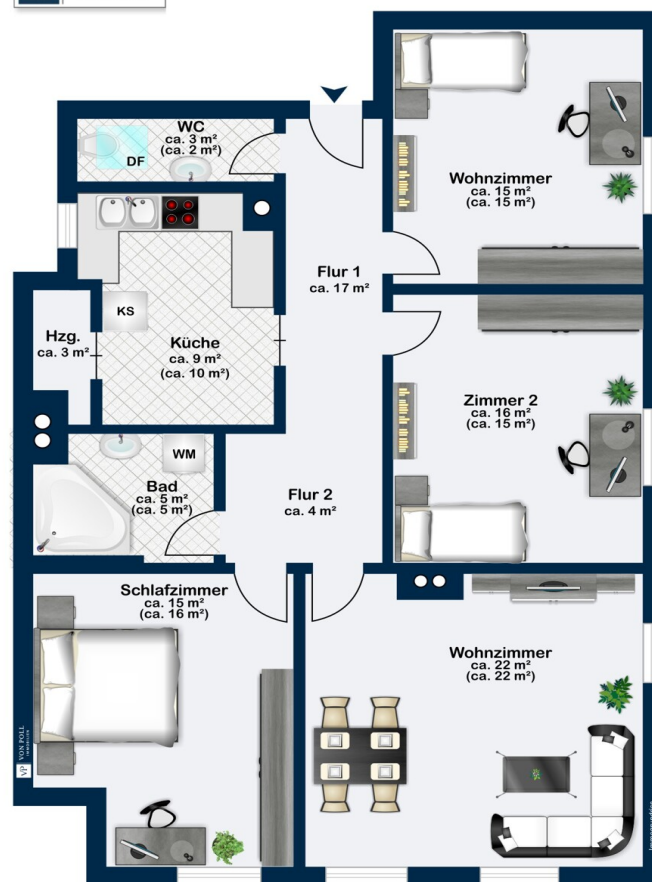
Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach

## Floor plans



Dachgeschosswohnung

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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **A first impression**

**This fully renovated 4-room apartment is located on the top floor of a modernized apartment building with a total of 12 units. A wide stairwell leads to the apartment, which impresses not only with its well-maintained condition but also with its thoughtful layout. The hallway provides access to the individual rooms. To the left of the hallway are two well-proportioned, bright children's rooms facing south. Straight ahead in the hallway is the master bedroom and, further on, the heart of the apartment: the large living room, flooded with natural light from two sides. It offers ample space to create a comfortable living area as well as accommodate a family dining area. The existing, custom-made, and immaculately maintained fitted kitchen is included in the purchase price and equipped with all necessary appliances. The cabinet fronts and countertop feature a beautiful real wood finish. The oven at working height provides added convenience. A small pantry within the kitchen offers storage space for everyday items. The interior bathroom features a corner bathtub with a comfortable seat. The tiles are modern, featuring white on the walls and anthracite accents. The vanity unit with base cabinet, the mirrored cabinet, and the additional bathroom furniture provide ample storage and comfort. A washing machine connection is also available. The apartment is heated by its own gas central heating system, and residents pay the utility company directly. The hallway and rooms have light maple-effect laminate flooring. The apartment includes a private cellar and a bicycle storage area. Currently rented, the apartment is well-suited for investors. We would be happy to discuss the monthly rental income with you in person. We invite you to experience this attractive apartment firsthand during a viewing. Please contact us for further information or to schedule a viewing appointment. We look forward to hearing from you.**

**Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

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.**

**Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach**

## All about the location

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 liebevolle 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.

**Property ID: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**