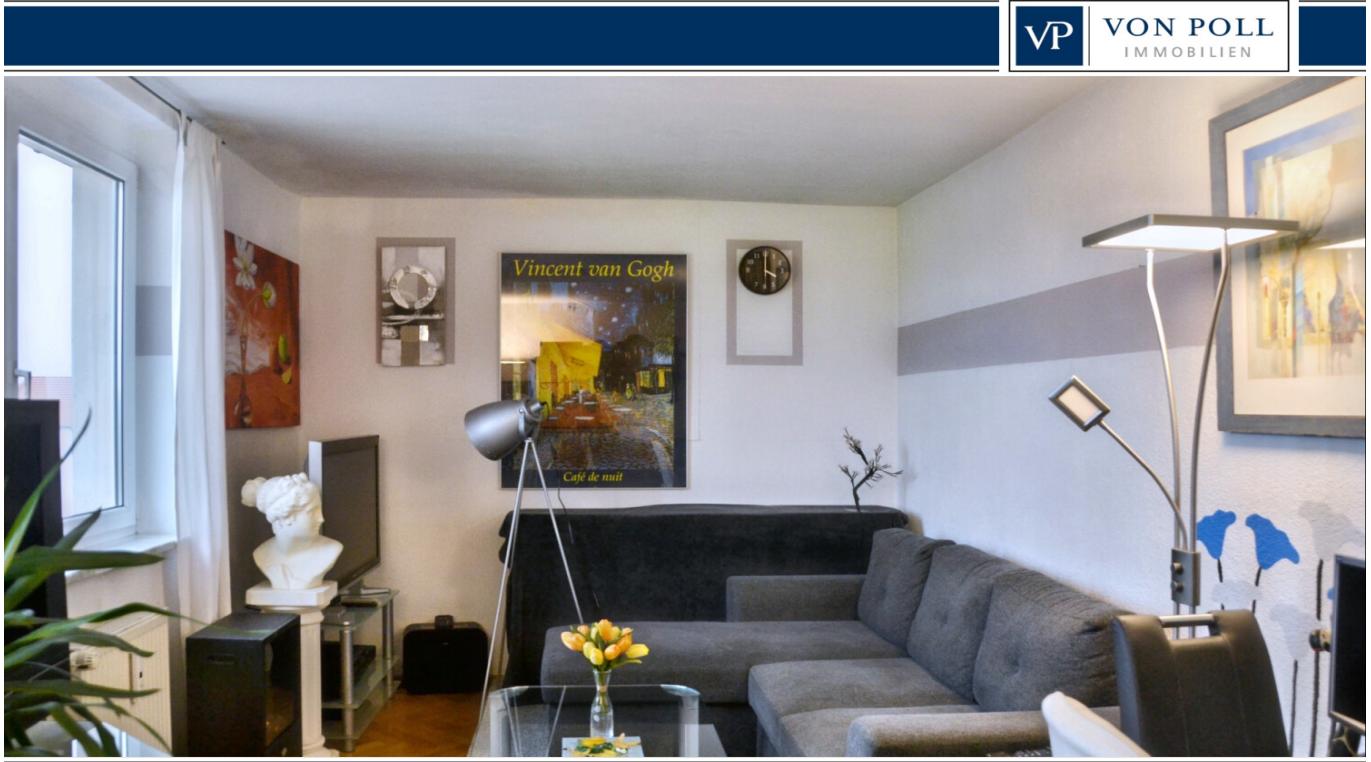


Ansbach

# Spacious 2-room apartment with a well-thought-out layout – central location with excellent infrastructure

**Property ID: 25208768**



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

**PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25208768 - 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: 25208768 - 91522 Ansbach**

## At a glance

Property ID	<b>25208768</b>
Living Space	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>2</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1955</b>

Purchase Price	<b>159.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Built-in kitchen</b>

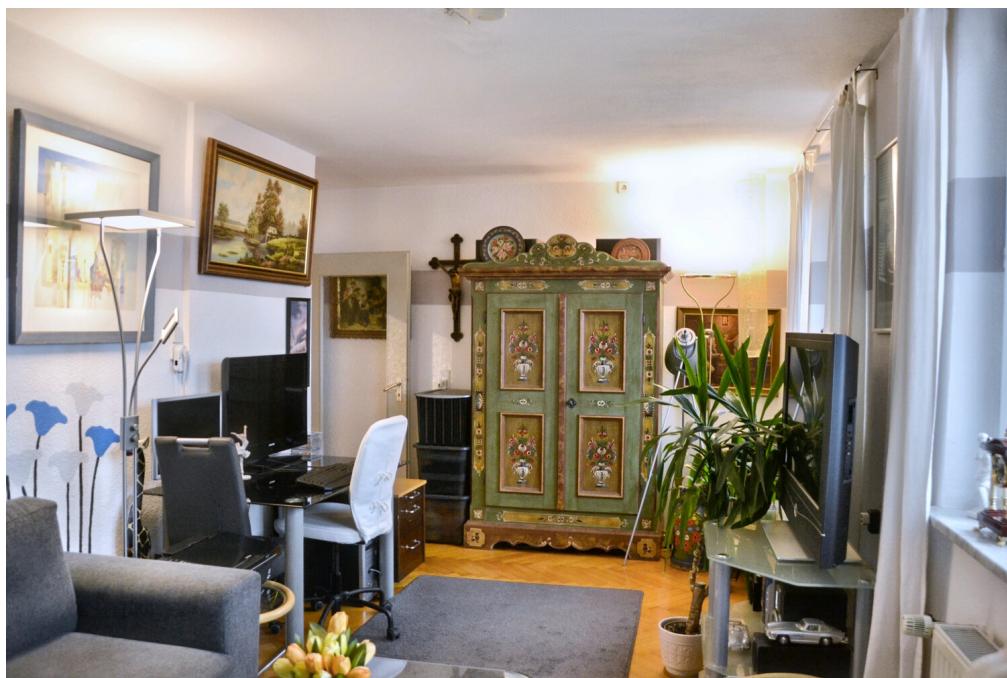
Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.11.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

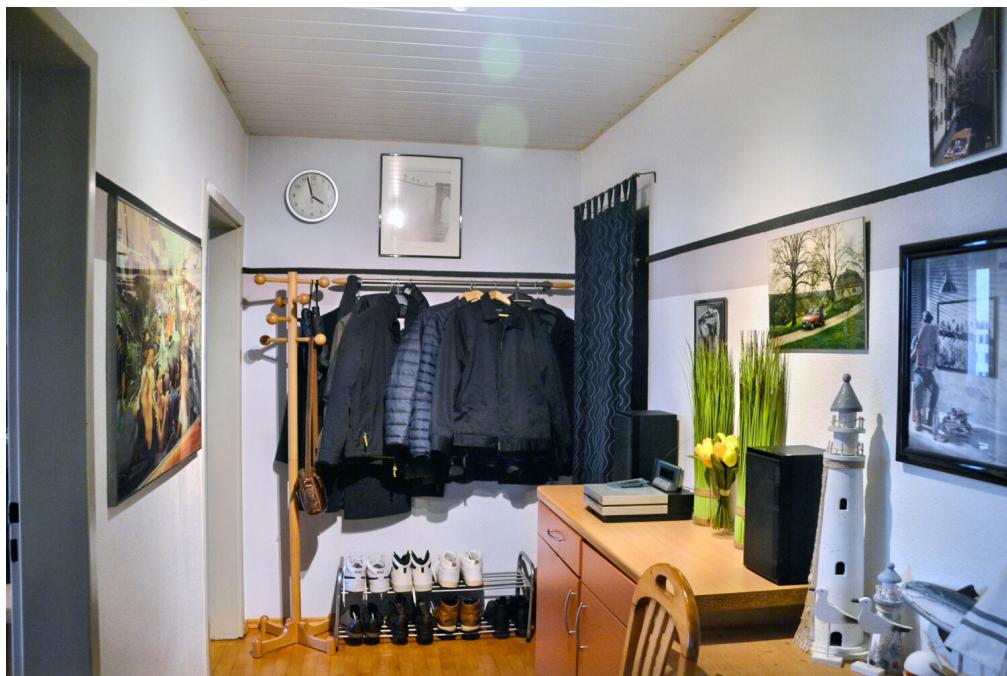
Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## The property



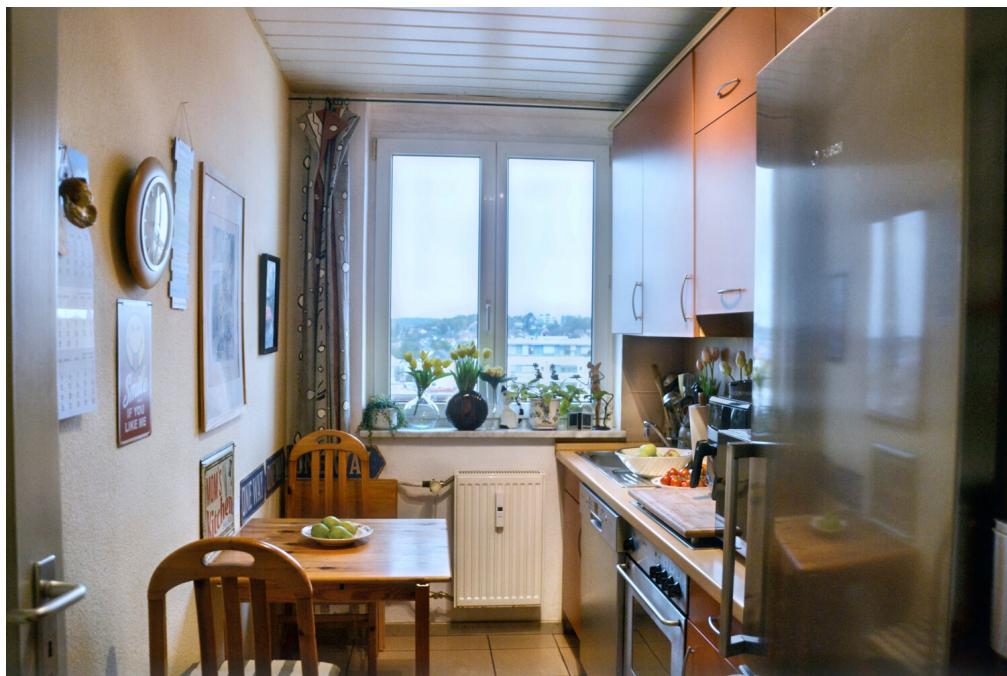
Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## The property



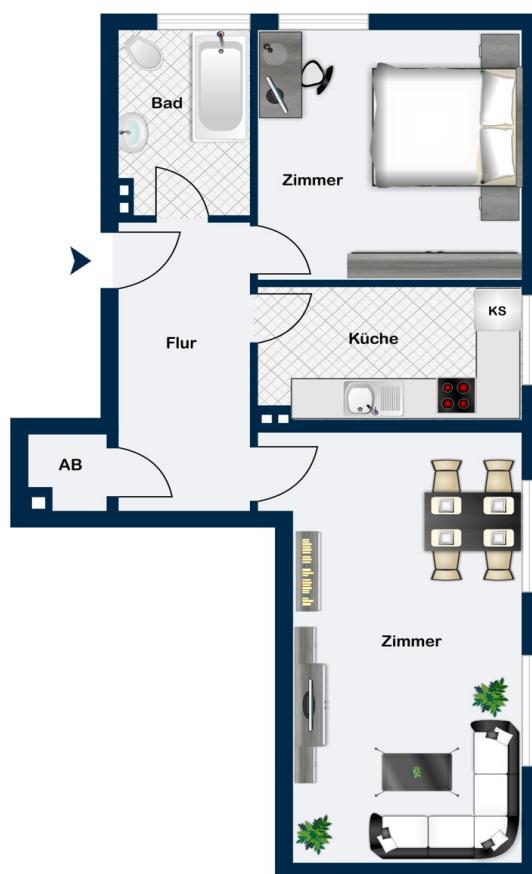
Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208768 - 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: 25208768 - 91522 Ansbach**

## A first impression

This spacious two-room apartment impresses with its well-designed layout, central location with excellent infrastructure, and overall very well-maintained condition. Located in a well-kept multi-family building with an elevator, the apartment presents a polished appearance both in the living area and the basement. The bright kitchen features a functional fitted kitchen, which was modernized in 2016. The bathroom was renovated in the 1990s and is in good condition. A small, interior storage room within the apartment provides practical storage space. Double-glazed PVC windows with roller shutters and existing interior wall insulation ensure added comfort. Heating is provided by a gas boiler from 1986. The apartment includes a generous basement storage room with its own washing machine connection and additional storage space. An elevator provides convenient access to the apartment. The apartment has been reliably rented since 2016, making it particularly attractive for investors. See for yourself the quality of this fantastic property by scheduling a personal viewing appointment. We look forward to meeting you.

Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung
- Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden
- Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers
- Helle Küche mit funktioneller Einbauküche 2016 modernisiert
- Badezimmer inden 90igern renoviert
- Gasterme aus 1986
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- Extra Stauraum in kleiner Abstellkammer
- Innenliegende Dämmung vorhanden
- Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum
- Personenaufzug vorhanden
- Seit 2016 zuverlässig vermietet

**Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach**

## All about the location

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

Property ID: 25208768 - 91522 Ansbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25208768 - 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)