

Ansbach

Well-designed 2-room apartment with balcony and garage parking space - perfect for investors!

Property ID: 25208803



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

At a glance

| | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25208803 | Purchase Price | 165.000 EUR |
| Living Space | ca. 79 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor | 1 | Condition of property | Well-maintained |
| Rooms | 2 | Equipment | Balcony |
| Bedrooms | 1 | | |
| Bathrooms | 1 | | |
| Year of construction | 1980 | | |
| Type of parking | 1 x Garage | | |

Property ID: 25208803 - 91522 Ansbach

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 154.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 15.05.2028 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2002 |

Property ID: 25208803 - 91522 Ansbach

The property



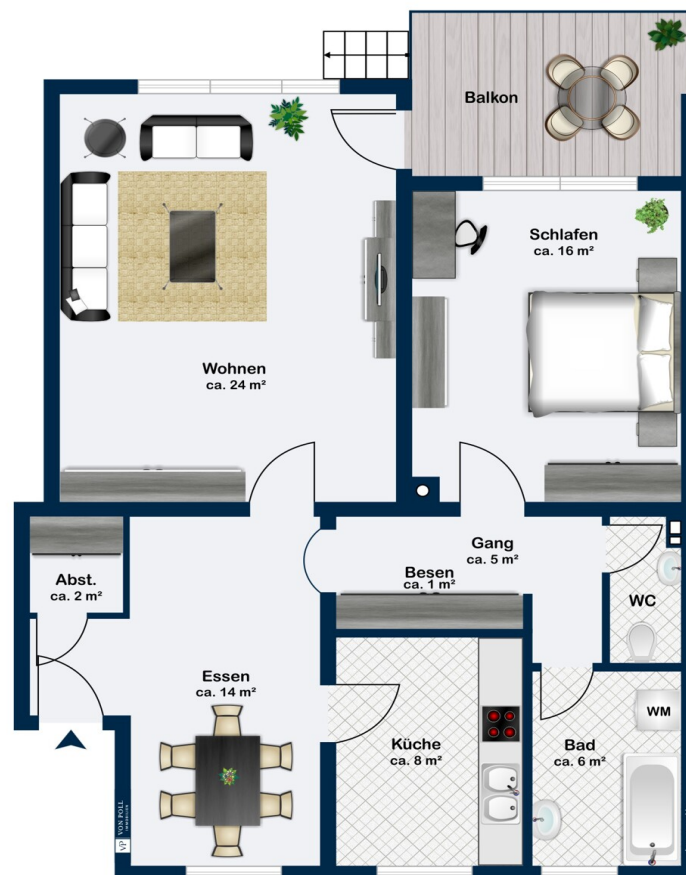
Property ID: 25208803 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

A first impression

This two-room apartment, with approximately 75 square meters of living space, impresses with its well-designed layout, bright atmosphere, and a location that perfectly combines comfort and everyday convenience. It is situated in a well-maintained apartment building, which makes a very positive impression thanks to its quiet community and tidy overall condition. The apartment is conveniently located, with both the nearest bus stop and train station just a few minutes away. This makes it particularly attractive for commuters or those who rely on good transport links. Residents also benefit from the excellent infrastructure in their daily lives: shops for everyday needs are in the immediate vicinity, allowing for quick and easy errands. Furthermore, the city center is within walking distance, so cafes, restaurants, cultural venues, and other urban amenities can be easily reached on foot. The apartment's floor plan is thoughtfully designed and offers plenty of room for individual customization. The spacious living room forms the heart of the living area. It is bright, inviting, and has access to the balcony, which provides additional comfort on warm days. A particular highlight is the private access from the balcony directly to the communal garden – a rare and extremely practical feature that allows for both relaxing hours outdoors and short distances. The spacious bedroom offers ample room for a large bed, wardrobes, and other furniture, creating a comfortable retreat. The kitchen with adjoining dining room forms a central element of the apartment. Here, functionality and comfort meet: the dining area invites you to cook, eat, and linger together, making this part of the apartment a social hub. Another advantage is the long-term and reliable tenant who keeps the apartment in excellent condition and ensures a steady rental income. Additionally, a garage parking space offers added convenience and security for your vehicle – a feature that is particularly valuable in urban areas. Overall, this apartment presents itself as an attractive option for investors as well as owner-occupiers who value a good location, a well-designed layout, and a well-maintained living environment. Interior photos cannot be published to protect the tenants' privacy.

Property ID: 25208803 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 2 - Zimmer - Wohnung mit ca. 75 m²
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten über den Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Küche mit angeschlossenem Esszimmer als zentrales Element der Wohnung
- Langjährige, zuverlässige Mieterin
- Garagenparkplatz

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine solide, langfristig gesicherte und zugleich attraktiv gelegene Immobilieninvestition setzen möchten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Property ID: 25208803 - 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 ein attraktive Lebensqualität.

Property ID: 25208803 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25208803 - 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