

Ansbach

Vermietete 3-Zi-Wohnung mit Balkon und Garage im Rügländer Viertel

Property ID: 26208906



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

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

Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	26208906
Living Space	ca. 80 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	199.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m ²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.12.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	111.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

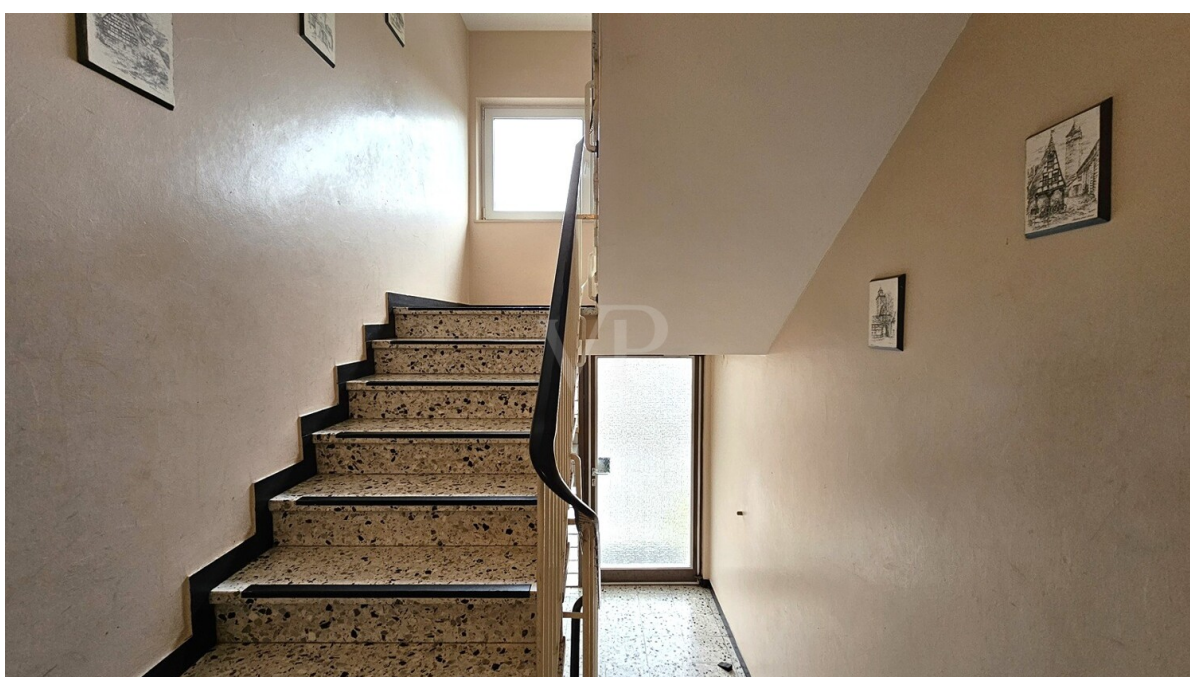
Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



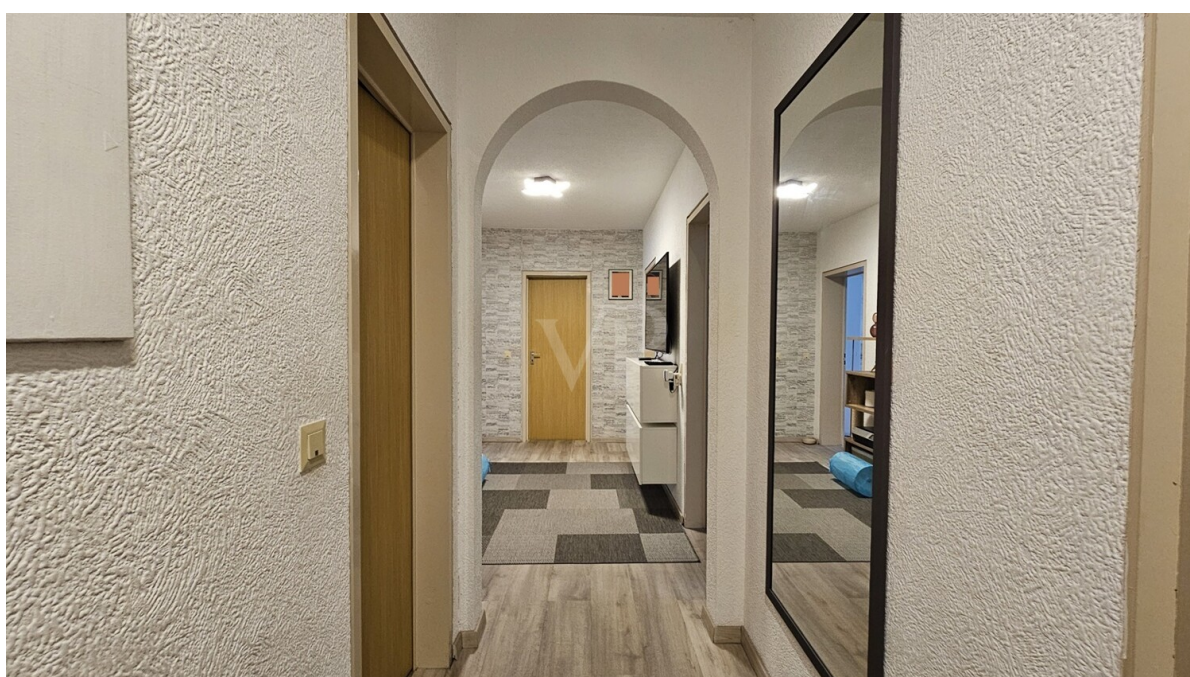
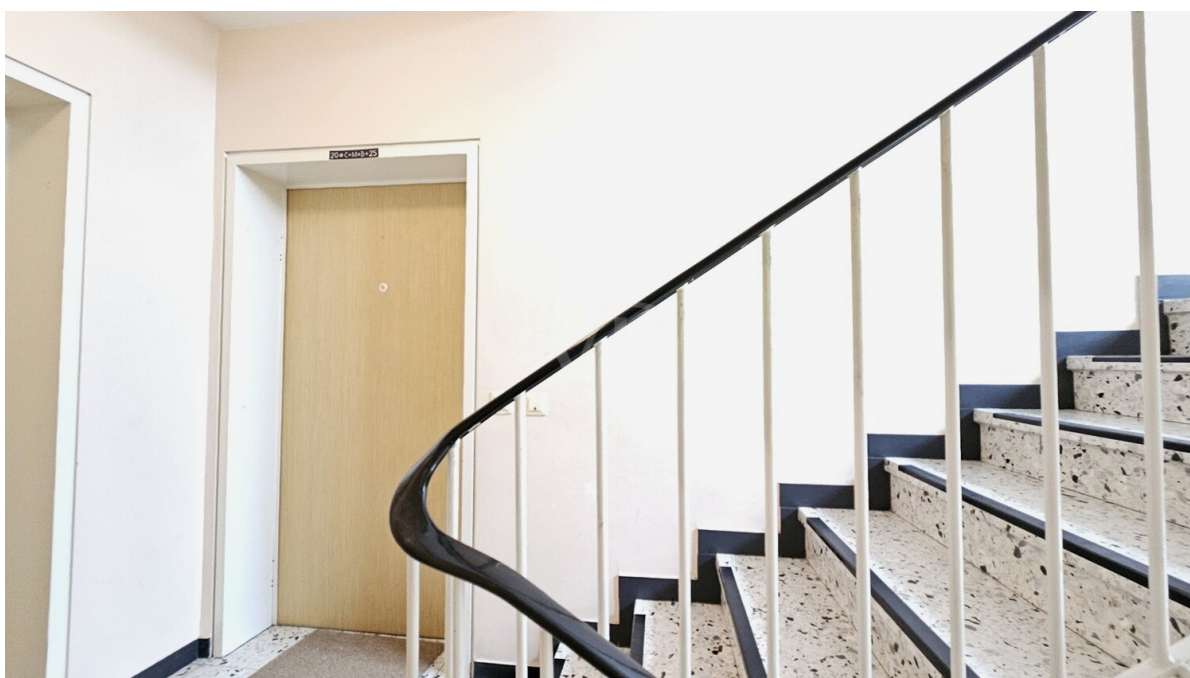
Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

A first impression

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1972 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und bietet eine ideale Raumaufteilung für Paare, aber auch für die kleine Familie mit einem Kind. Die Wohnung liegt im begehrten Rügländer Viertel und präsentiert sich als Teil einer ruhigen Gemeinschaft aus insgesamt nur neun Parteien.

Über das Treppenhaus gelangen Sie bequem in das 1. Obergeschoss. Nach dem Eintreten in den Flur gelangen Sie rechts direkt zum Kinderzimmer, weiter zur Küche und zum Schlafzimmer. Diese Räumlichkeiten sind nach Westen ausgerichtet.

Links des Flures das Gäste-WC, gradeaus das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Der Flur endet in einer geräumigen Diele. Links der Diele abgehend befindet sich das nach Osten ausgerichtete große Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Auf dem Balkon können die Bewohner ihr Frühstück bei Morgensonne genießen und entspannen.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und die optimierte Nutzung der vorhandenen Fläche, die sich vielseitig möblieren lässt. Die Kunststoffenster sind bereits erneuert, Rollläden sind ebenfalls installiert. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die gute Bausubstanz des gepflegten Wohngebäudes, welches keinerlei Instandhaltungsstau aufweist.

Ihr Fahrzeug parken Sie in direkt vor dem Haus in der Garage. Das elektr. Hörmann-Sektionaltor wurde erst 2022 eingebaut. Diese zusätzliche Sicherheit für Ihr Fahrzeug ist ein klarer Vorteil.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Umgebung und ermöglicht vom Balkon einen Blick ins Grüne.

Interessenten, die eine Wohnung suchen, die sowohl durch ihre Lage, als auch durch ihre Ausstattung überzeugt, sind hier genau richtig. Die Kombination aus hervorragender Lage, durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Nachbarschaft macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Wahl als Investition zur Kapitalanlage oder auch für den Eigenbedarf.

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, haben wir keine Innenfotos der Wohnung veröffentlicht. Wir laden Sie jedoch ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur

Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines MFH, Massivbauweise
- Gefragte Lage im Rügländer Viertel, Zentrum und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum, Dämmung Fassade WDVBS
- Dämmung oberste Geschossdecke
- Gaszentralheizung
- Wärmemengenzähler durch Ablesefirma angebracht
- Ca. 80 m² Wohnfläche
- Badezimmer innenliegend mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Lüftung
- Gäste-WC innenliegend mit Lüftung
- Große Fensterfronten, viel Licht, helle Räume
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Pflegeleichte Laminat-Fußböden
- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
- Schöne, große Wohnküche nach Westen ausgerichtet
- Flur und Diele
- Schlafzimmer und Kinderzimmer nach Westen
- Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang nach Osten ausgerichtet
- Eigener Kellerraum und eigenes Dachbodenabteil
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wäschetrockenboden
- Fertigarage im Garagenhof vor dem Haus mit elektr. Hörmann-Sektionaltor 2022
- Nur neun Parteien, kleine Hausgemeinschaft
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst
- DSL-Anschluss
- Kabel-Anschluss

-Langjährig vermietet an eine zuverlässige, ordentliche Mieterin

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 Drei-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Innenstadt, den Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig gelegen mit Blick ins Grüne gelegen machen diese Eigentumswohnung zur perfekten Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Property ID: 26208906 - 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. 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, ein Gymnasium sowie eine Reihe von Kindergärten sind direkt vor Ort im Rügländer Viertel ebenso wie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Banken, Bäcker, Friseur und Lebensmittelmarkt sind zu Fuß zu erreichen. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und laden zum Besuch ein.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche 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 ein attraktive Lebensqualität.

Property ID: 26208906 - 91522 Ansbach

Other information

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.

Property ID: 26208906 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com