

Ansbach

Apartamento de 2 habitaciones en la planta baja elevada de un edificio de 8 unidades con balcón y plaza de aparcamiento.

Número de propiedad: 22208453



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

PRECIO DE COMPRA: 155.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,19 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	22208453
Superficie habitable	ca. 51,19 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	155.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 11 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	130.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	31.05.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

¡Atención, inversores y propietarios! En la planta baja de un edificio de ocho apartamentos, les espera un apartamento de dos habitaciones en perfecto estado. Ofrece aproximadamente 55 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en recibidor, salón, baño, aseo, cocina, dormitorio y balcón. Gracias a su inteligente distribución, el apartamento es ideal para alquilar a personas solteras y parejas. Su conveniente ubicación, con fácil acceso al cercano centro de la ciudad, la escuela de ingeniería y la universidad, les abre las puertas a nuevos grupos de clientes como futuros propietarios. La escalera, en perfecto estado y con suelo de piedra resistente, conduce a la planta baja. El apartamento número 1 se encuentra a la izquierda. Al entrar, se encontrarán en la entrada con espacio para un armario. Desde aquí, pueden acceder a todas las demás habitaciones del apartamento. La cocina ofrece espacio para una cocina americana y espacio para una pequeña mesa de desayuno. Desde aquí, también pueden acceder al balcón cubierto orientado al este, que disfruta del sol de la mañana. En los días soleados, pueden disfrutar de su desayuno al aire libre. Junto al salón se encuentra el baño interior, ya modernizado, con ducha, conexión para lavadora y lavabo. El suelo de la habitación es de color blanco neutro. El apartamento también cuenta con un aseo independiente con ventana. La pieza central de la propiedad es el espacioso salón, con un gran ventanal orientado al sur. Aquí encontrará un amplio espacio para un cómodo sofá y una mesa de centro. El dormitorio, con amplio espacio para una cama y un armario, completa la oferta. El apartamento también incluye un sótano con cerradura y una plaza de aparcamiento frente al edificio. La lavandería compartida también se encuentra en el sótano. La calefacción es mediante una caldera de gas Wolf. Dispone de contadores independientes para la facturación según el consumo de calefacción, agua y electricidad. La propiedad se encuentra en buen estado y actualmente está alquilada. Por lo tanto, esta oferta se dirige específicamente a inversores. El apartamento está actualmente desocupado, por lo que también ofrece la posibilidad de ser ocupado por sus propietarios. Compruebe usted mismo el potencial de esta propiedad. Estaremos encantados de enviarle un folleto detallado con fotos del interior o, si está realmente interesado, concertar una visita personal. Envíenos una solicitud de contacto completa, incluyendo su número de teléfono, por correo electrónico. Esperamos su respuesta.



Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

Details zusammengefasst in Aufzählung:

- 2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
- Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
- gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
- geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- helle Türen und Zargen in Holzoptik
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Küche mit Zugang zum Ostbalkon
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
- Freiplatz im Hof

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

**Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach**

## Todo sobre la ubicación

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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 Nahe 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
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.



Número de propiedad: 22208453 - 91522 Ansbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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