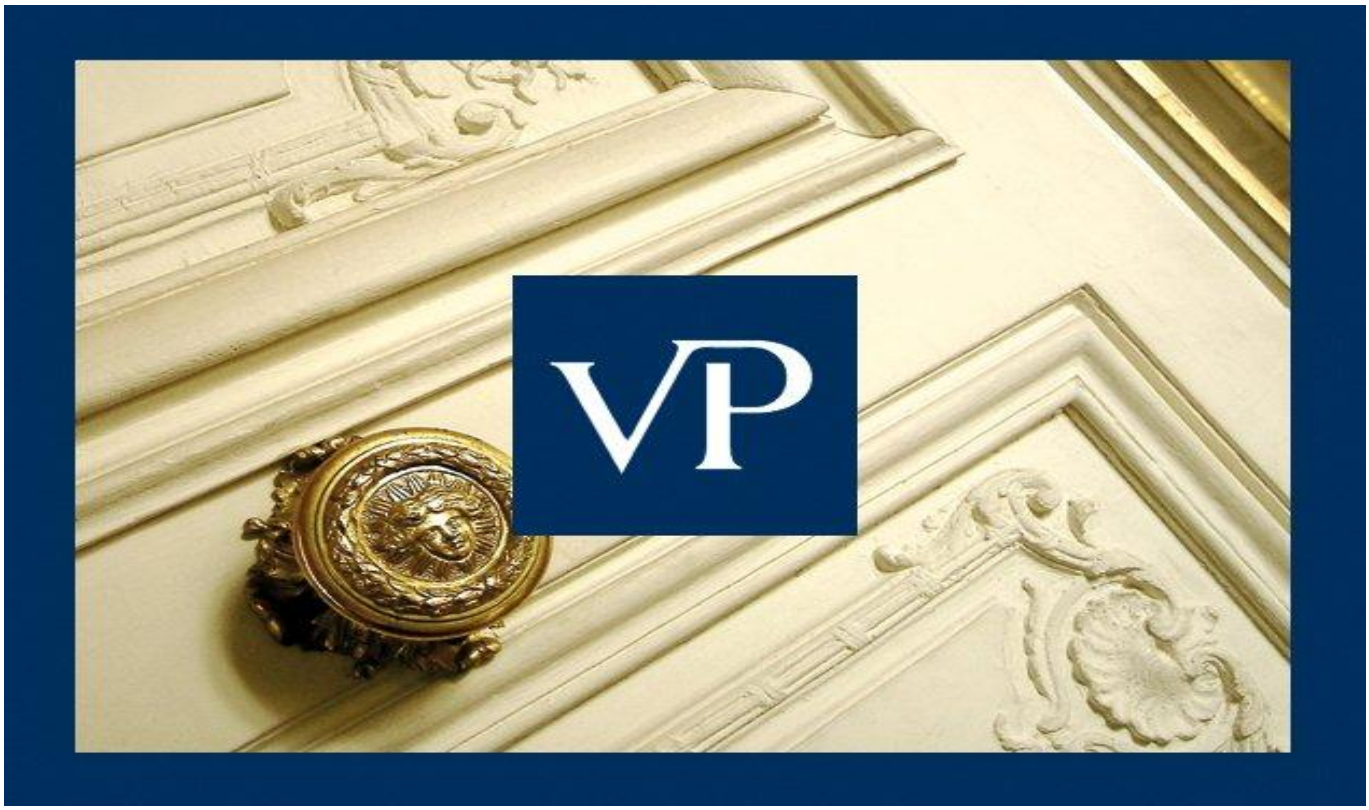
Ansbach – Ansbach

4-Zi-Wohnung mit Garage, Stellplatz und 2 Balkonen

Número de propiedad: 22208456



PRECIO DE COMPRA: 255.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m^2 • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 22208456 - 91522 Ansbach – 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: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	22208456
Superficie habitable	ca. 105 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	255.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 11 m²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	31.05.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	111.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 22208456 - 91522 Ansbach – 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: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

Una primera impresión

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine langjährig vermietete 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Mehrparteienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten und ist ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger. Das Wohngebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch ist die Innenstadt, wie auch die Hochschule und die Maschinenbauschule fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, vier gut geschnittenen Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf-/Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie einer Küche, einem Duschbadezimmer, einem Abstellraum und einem separaten WC. Vom Eingangsbereich mit genügend Platz für Ihre Garderobe und dem Flur abgehend gelangen Sie in alle Zimmer der geräumigen Wohnung. Das Wohnzimmer ist aufgrund der tiefen Fensterfront sehr hell und gewährt einen wunderbaren Fernblick in südliche Richtung. Das angrenzende geräumige Esszimmer verfügt über Balkonzugang. Einen zweiten Balkon, auf dem Sie beim Frühstück die Morgensonne genießen können, betreten Sie über die geräumige Küche. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum befindet sich direkt gegenüber der Küche. Hier können Ihre Haushaltsutensilien gut verstaut werden, z. B. für Staubsauger etc. Das Wohn-, wie auch das Schlafzimmer wurde mit hochwertigem Echtholzparkett in Fischgrätmuster ausgestattet. Das Badezimmer und das separate WC ist gefliest. In der Küche, im Flur und in den weiteren Räumen ist Linoleum und Teppichboden verlegt. In der Wohnung sind zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden verbaut. Die beiden überdachten Balkone bieten gerade im Sommer zusätzlichen Wohnraum. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie ein Garage und ein Stellplatz für Ihre Fahrzeuge. Die Wohnung ist langjährig vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter veröffentlichen wir keine Innenfotos. Die zuverlässigen Mieter fühlen ich sehr wohl und möchten auch weiterhin gerne bleiben. Daher sprechen wir mit diesem Angebot u. a. bewusst Kapitalanleger an. Zur Höhe der Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

Detalles de los servicios

Details in der Zusammenfassung:
- 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 1953/54 erbauten Mehrparteienhauses
- Gasetagenheizung
- ca. 105 qm
- Ruhige Seitenstraße
- Fußläufige Innenstadtnähe
- Gut geschnittene Räume
- 2 überdachte Balkone
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Geräumige Küche mit Linoleumfußboden und Balkonzugang
- Wohnzimmer mit tiefen Fensterfronten Richtung Süden
- Esszimmer mit Balkonzugang
- Wohn- und Schlafzimmer mit Echtholzparkett in Fischgrätmuster
- 2 weitere Räume als Schlaf-/Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar mit Teppichboden
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abschließbarer Kellerraum
- PKW-Stellplatz und Garage

Das Wohngebäude befindet sich in einem guten gepflegtem Gesamtzustand. In der Wohnung selbst sind v. a. bei einem Mieterwechsel mittelfristig Renovierungen anstehend in Bezug auf Elektrik, Fußböden, Türen/Zargen, Heizkörpern Gastherme und WC.
Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. 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: 22208456 - 91522 Ansbach – 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. 42.000 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 liebliche 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: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 22208456 - 91522 Ansbach – Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com