Ansbach

Moderne und geräumige City - Wohnung mit Balkon und Carport

Número de propiedad: 23208545

PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 65 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 23208545 - 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: 23208545 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	23208545
Superficie habitable	ca. 65 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	169.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.10.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	123.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

Planos de planta

Erdgeschoss

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: 23208545 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Wir möchten Ihnen gerne diese gepflegte Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien vorstellen. Die Immobilie stammt ca. aus dem Jahre 1900 und wurde in den Jahren 2005-2006 umfangreich saniert.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Obergeschoss. Auf ca. 65 m² Wohnfläche verteilen sich Flur, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, eine Essküche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein Wohnzimmer. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, überdachte Balkon. An schönen Tagen genießen Sie hier die Sonne.

In der Wohnung ist pflegeleichtes Laminat verlegt. Das 2005 sanierte Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fliesen sind in hellen, zeitlosen Farben gewählt. Das WC befindet sich direkt angrenzend und ist im selben Stil gestaltet. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und im Preis inbegriffen.

In den Jahren 2005-2006 wurden am Haus und in der Wohnung bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Erneuerung der Abwasserleitungen, Verputzen der Wände, etc.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022 beheizt. Getrennte Zähler für Heizung, Strom und Warmwasser sind selbstverständlich vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem im Carport auf dem Grundstück.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und stadtnaher Lage. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Drogerien und die Altstadt. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

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: 23208545 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 65 m² Wohnfläche
- Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sep. Gäste WC und Balkon
- Drei Eigentumswohnungen - kleine Eigentümergemeinschaft
- Eigener Carportstellplatz im Preis inklusive
- Im Obergeschoss inkl. Balkon im rückwärtigen Bereich ruhig gelegen
- Sehr gepflegt, keine anstehende Sanierung/Modernisierung
- Bereits durchgeführte Instandhaltungen der letzten Jahre:

2005 - 2006:
- Carports errichtet
- Wasserauffanganlage im Untergeschoss
- Elektro und Wasserleitungen erneuert
- Bad saniert und elektrische Fußbodenheizung verlegt

2022:
- Neue Gaszentralheizung installiert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 23208545 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

In zentraler Innenstadt Lage gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind dennoch ruhig gelegen.

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 in unmittelbarer Nähe 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: 23208545 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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: 23208545 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com