

Ansbach

Luminoso ático con balcón, ascensor y plaza de aparcamiento subterráneo en una zona tranquila de Ansbach.

Número de propiedad: 24208648



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

PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24208648 - 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: 24208648 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24208648
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	195.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón



Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	109.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.02.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## La propiedad



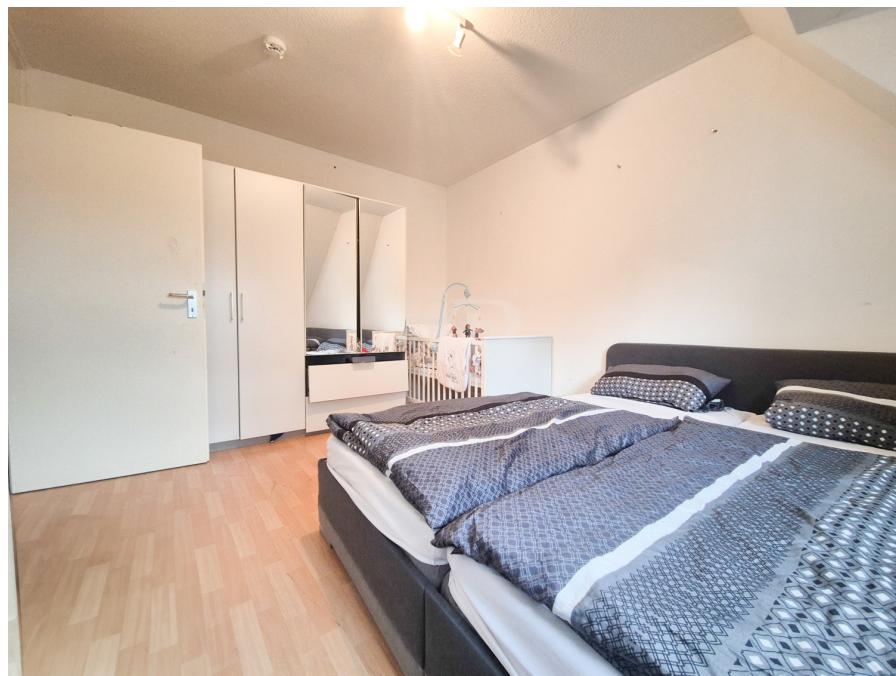
Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## La propiedad



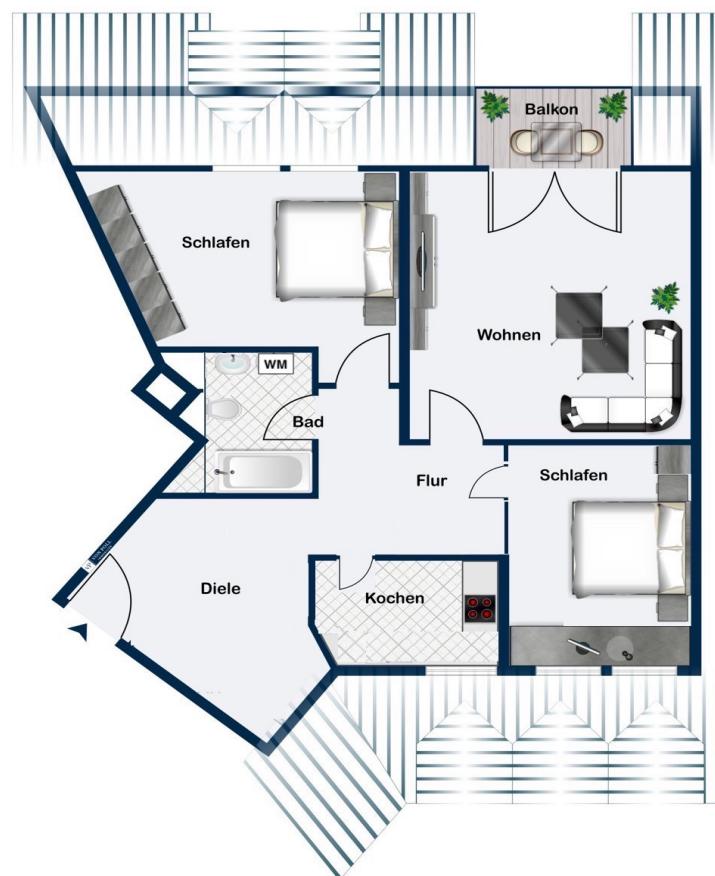
Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24208648 - 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: 24208648 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

La propiedad que se ofrece es un apartamento de 3 habitaciones con un diseño impecable, ubicado en la 3.<sup>a</sup> planta de un edificio multifamiliar construido en 1990 con un total de 17 unidades. Es ideal para personas solteras, parejas o inversores. El edificio se encuentra en una tranquila zona residencial, a pocos minutos del centro de Ansbach. Todos los servicios necesarios para las necesidades diarias, así como el centro de la ciudad, son fácilmente accesibles en bicicleta. El apartamento consta de un recibidor céntrico, tres habitaciones perfectamente proporcionadas que pueden utilizarse como salón-comedor, dormitorio y habitación/despacho para niños, una cocina equipada y un baño. Se accede a todas las demás habitaciones desde el recibidor. A la izquierda se encuentra el dormitorio con amplio espacio para un armario empotrado. El luminoso salón-comedor adyacente ofrece acceso a su balcón. La habitación o despacho para niños también cuenta con abundante luz natural y ofrece amplio espacio para una decoración personalizada. La cocina está equipada con muebles empotrados y electrodomésticos. El apartamento también cuenta con un baño con ducha, lavabo, inodoro y conexión para lavadora. También se incluye un trastero con llave y una plaza de aparcamiento subterráneo (propiedad privada). El apartamento necesita algunas reparaciones menores próximamente. A corto o medio plazo, se reemplazará el sistema de ascensor y se equilibrará hidráulicamente la calefacción. Encontrará información detallada durante la visita o en las actas de las reuniones de la comunidad de propietarios. Compruebe usted mismo el potencial de este apartamento. Estaremos encantados de concertar una visita personal si está interesado. Envíenos por correo electrónico un formulario de solicitud de contacto completo, incluyendo su número de teléfono. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

- 3 Zimmer Wohnung im 3. OG
- Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Lichtdurchflutete Räume
- Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten vorhanden
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Aufzug
- Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Müllraum

Modernisierungen am Gebäude:

2017: Austausch Fenster Gartenseite

2021: Erneuerung Heizungsanlage

2022: Austausch Fenster Straßenseite

Kurz-/ mittelfristig steht die Erneuerung der Aufzugsanlage und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage an. Ebenfalls stehen für die Tiefgarage Sanierungsarbeiten an.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne aus den Protokollen.

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## Todo sobre la ubicación

In guter Lage Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in einer ruhigen Wohngegend.

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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Número de propiedad: 24208648 - 91522 Ansbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.  
**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



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24208648 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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