

Ansbach

Ático modernizado de 4 habitaciones con cocina equipada en una buena ubicación. -alquilado-

Número de propiedad: 25208738



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 98 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	25208738
Superficie habitable	ca. 98 m ²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1938

Precio de compra	199.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 16 m ²
Características	Cocina empotrada

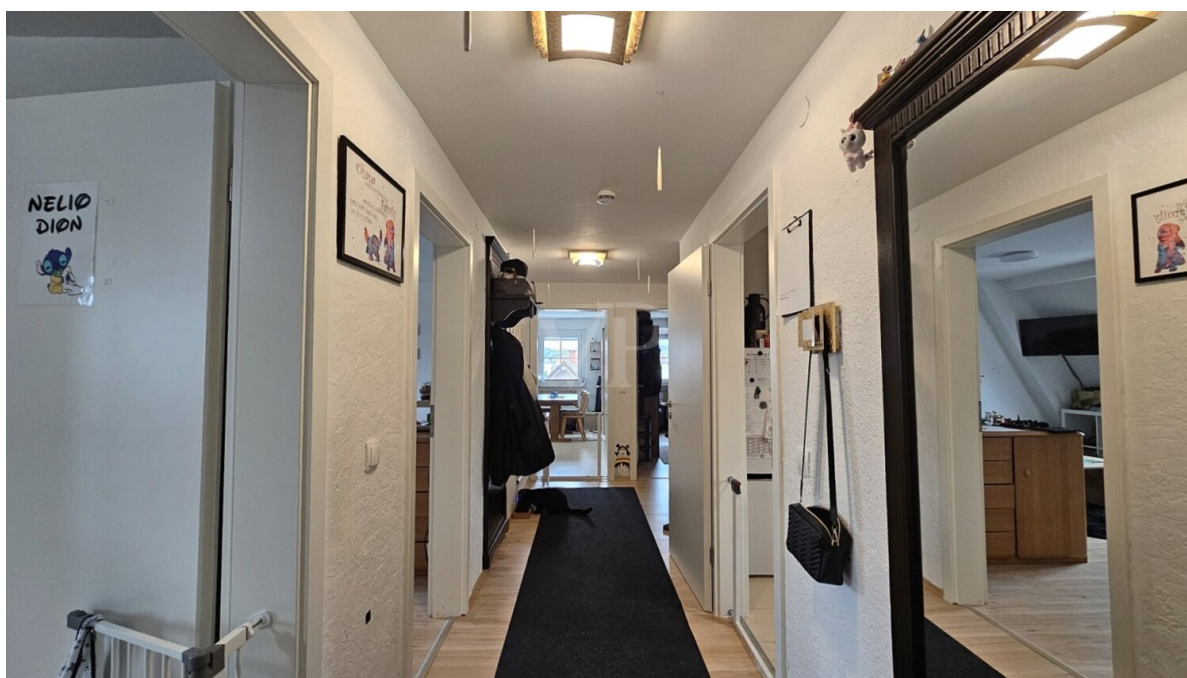
Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	103.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.09.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



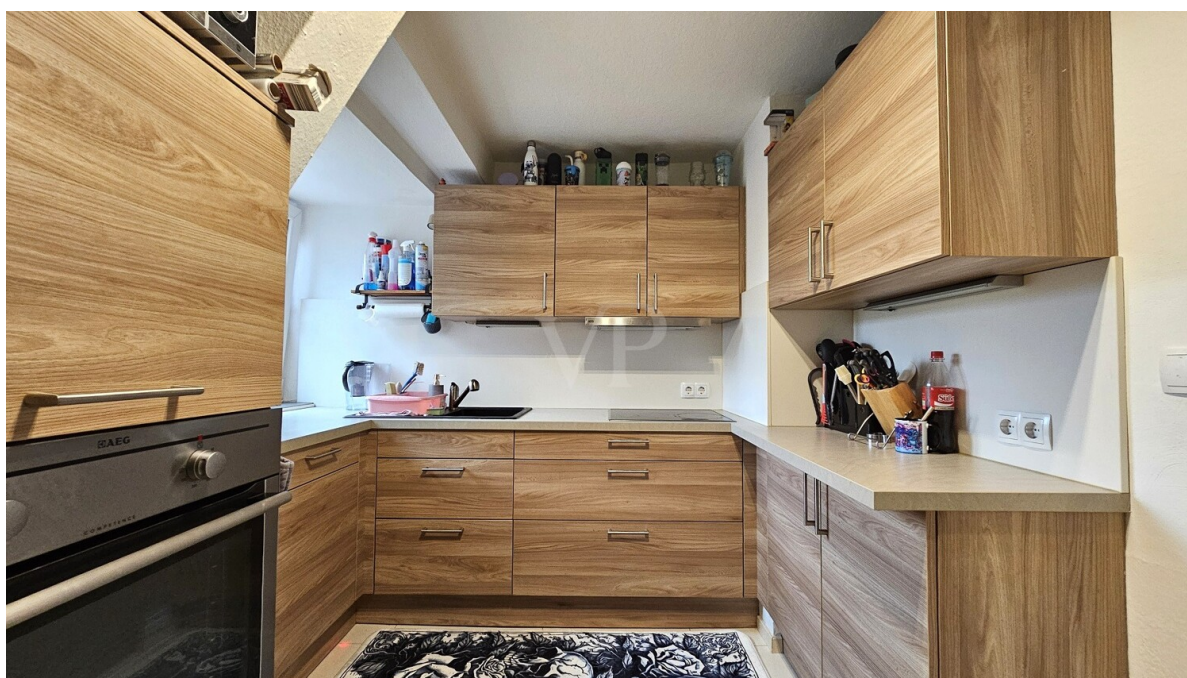
Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



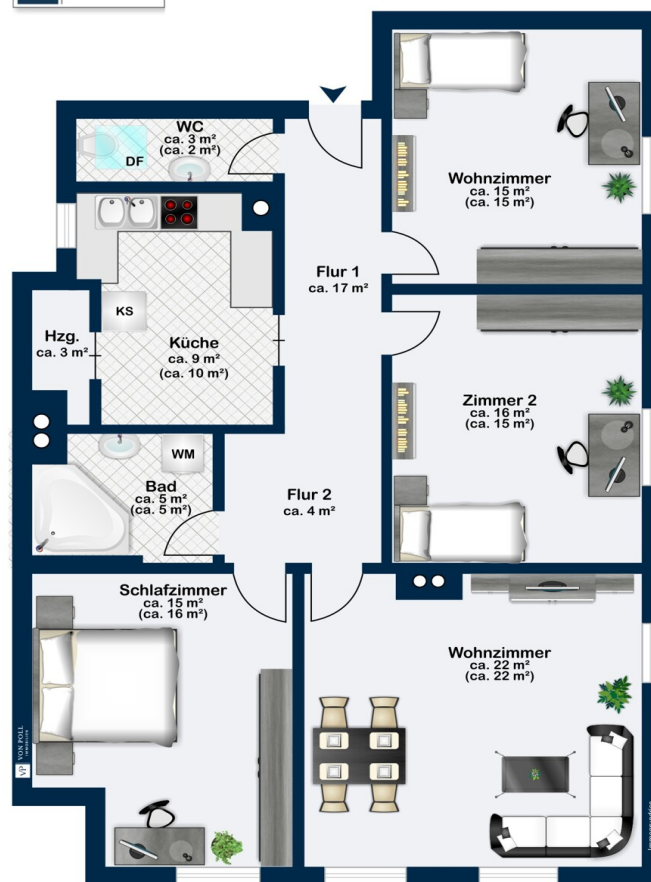
Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

Planos de planta



Dachgeschosswohnung

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: 25208738 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Este apartamento de 4 habitaciones, completamente renovado, se encuentra en la última planta de un edificio modernizado con un total de 12 unidades. Una amplia escalera conduce al apartamento, que impresiona no solo por su buen estado de conservación, sino también por su cuidada distribución. El pasillo da acceso a las habitaciones. A la izquierda del pasillo se encuentran dos dormitorios infantiles amplios y luminosos, orientados al sur. Justo al frente, en el pasillo, se encuentra el dormitorio principal y, un poco más adelante, el corazón del apartamento: el amplio salón, con abundante luz natural por ambos lados. Ofrece un amplio espacio para crear una cómoda sala de estar, así como para un comedor familiar. La cocina, ya existente, hecha a medida y en perfecto estado de conservación, está incluida en el precio de compra y equipada con todos los electrodomésticos necesarios. Los frentes de los armarios y la encimera lucen un precioso acabado en madera auténtica. El horno a la altura de trabajo proporciona mayor comodidad. Una pequeña despensa en la cocina ofrece espacio de almacenamiento para los artículos de uso diario. El baño interior cuenta con una bañera esquinera con un cómodo asiento. Los azulejos son modernos, con paredes blancas y detalles en antracita. El mueble de baño con mueble bajo, el armario con espejo y los muebles de baño adicionales ofrecen amplio espacio de almacenamiento y comodidad. También dispone de conexión para lavadora. El apartamento cuenta con calefacción central de gas y los residentes pagan directamente a la compañía eléctrica. El pasillo y las habitaciones tienen suelo laminado con efecto arce claro. El apartamento incluye una bodega privada y un espacio para guardar bicicletas. Actualmente alquilado, es ideal para inversores. Estaremos encantados de hablar con usted personalmente sobre los ingresos mensuales del alquiler. Le invitamos a visitar este atractivo apartamento. Contáctenos para obtener más información o programar una visita. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

Zum Haus:

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

Die Wohnung:

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m² Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung
- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

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 Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten

Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.

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 und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

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

Número de propiedad: 25208738 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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: 25208738 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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