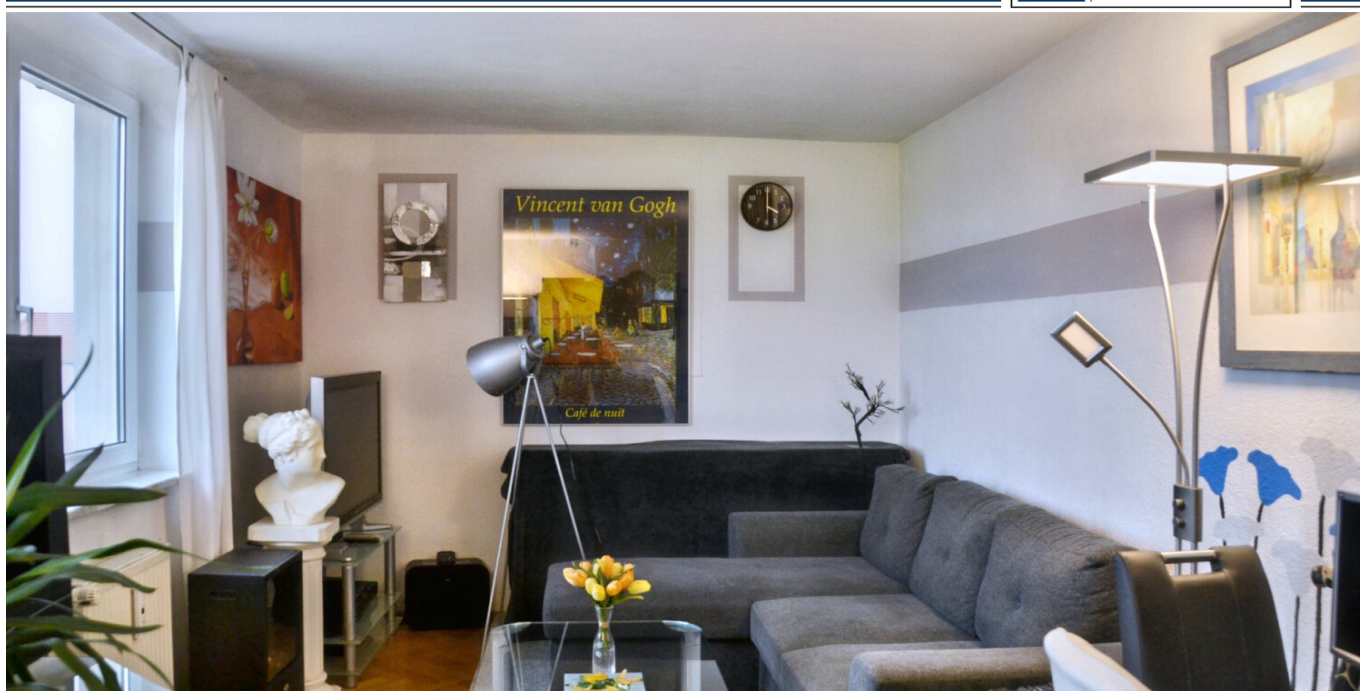


Ansbach

## Amplio apartamento de 2 habitaciones con una distribución bien pensada: ubicación central con excelente infraestructura.

Número de propiedad: 25208768



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

PRECIO DE COMPRA: 159.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25208768 - 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: 25208768 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

|                      |           |                        |                                                                           |
|----------------------|-----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25208768  | Precio de compra       | 159.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 55 m² | Piso                   | Piso                                                                      |
| Habitaciones         | 2         | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 1         |                        |                                                                           |
| Baños                | 1         |                        |                                                                           |
| Año de construcción  | 1955      | Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
|                      |           | Método de construcción | Sólido                                                                    |
|                      |           | Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

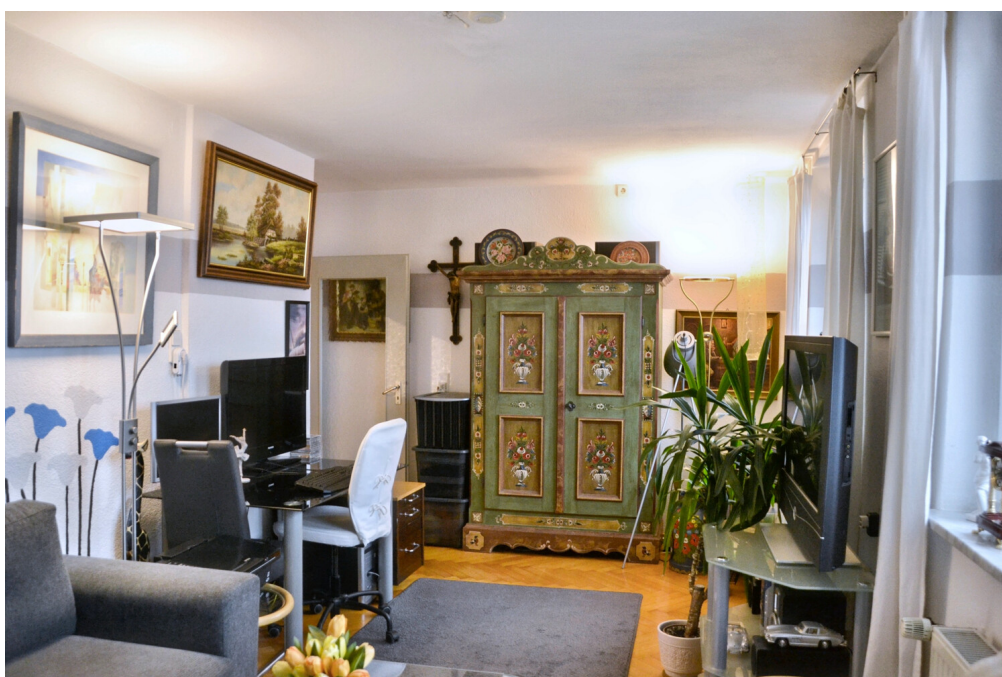
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 13.11.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 141.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

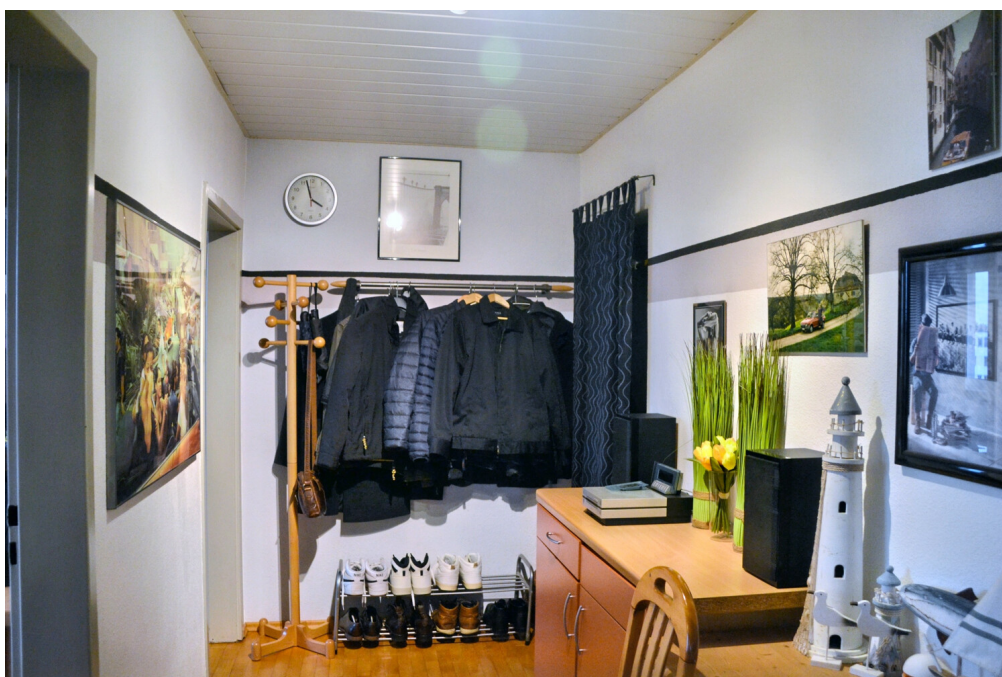
## La propiedad





Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## La propiedad





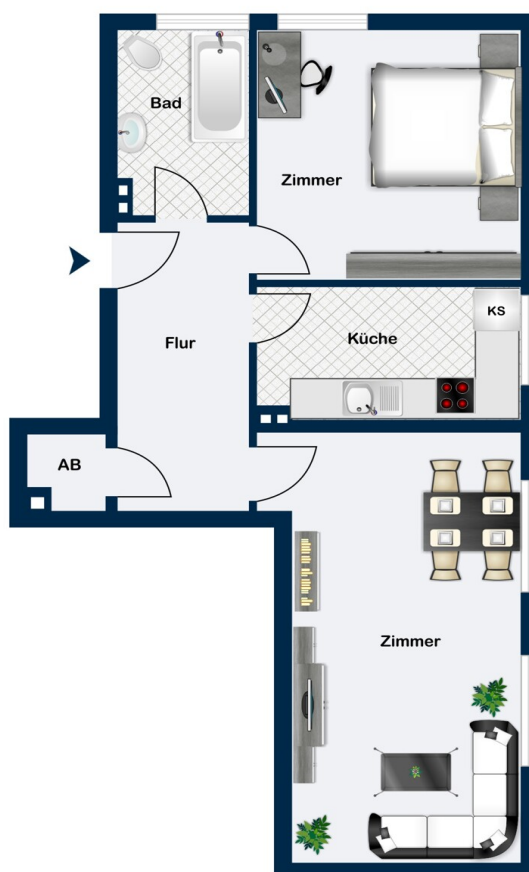
Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208768 - 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: 25208768 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento de dos habitaciones impresiona por su cuidada distribución, su céntrica ubicación, sus excelentes instalaciones y su excelente estado general. Ubicado en un edificio plurifamiliar bien cuidado con ascensor, el apartamento presenta una elegante distribución tanto en el salón como en el sótano. La luminosa cocina, equipada y funcional, se modernizó en 2016. El baño, renovado en la década de 1990, se encuentra en buen estado. Un pequeño trastero interior ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento y persianas, así como el aislamiento existente en las paredes interiores, garantizan un mayor confort. La calefacción se realiza mediante una caldera de gas de 1986. El apartamento incluye un amplio trastero en el sótano con conexión para lavadora y espacio de almacenamiento adicional. Un ascensor facilita el acceso al apartamento. El apartamento ha estado alquilado desde 2016, lo que lo hace especialmente atractivo para inversores. Compruebe usted mismo la calidad de esta fantástica propiedad programando una visita personal. Esperamos conocerle.



Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung

-Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden

-Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers

-Helle Küche mit funktioneller Einbauküche 2016 modernisiert

-Badezimmer inden 90igern renoviert

-Gastherme aus 1986

-Kunststofffenster 2-fach verglast

-Extra Stauraum in kleiner Abstellkammer

-Innenliegende Dämmung vorhanden

-Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum

-Personenaufzug vorhanden

-Seit 2016 zuverlässig vermietet

Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Número de propiedad: 25208768 - 91522 Ansbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208768 - 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)