

Ansbach

# Apartamento de 2 habitaciones bien diseñado con balcón y plaza de garaje: ¡perfecto para inversores!

Número de propiedad: 25208803



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

PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25208803	Precio de compra	165.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Características	Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1980		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25208803 - 91522 Ansbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.05.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25208803 - 91522 Ansbach

## La propiedad



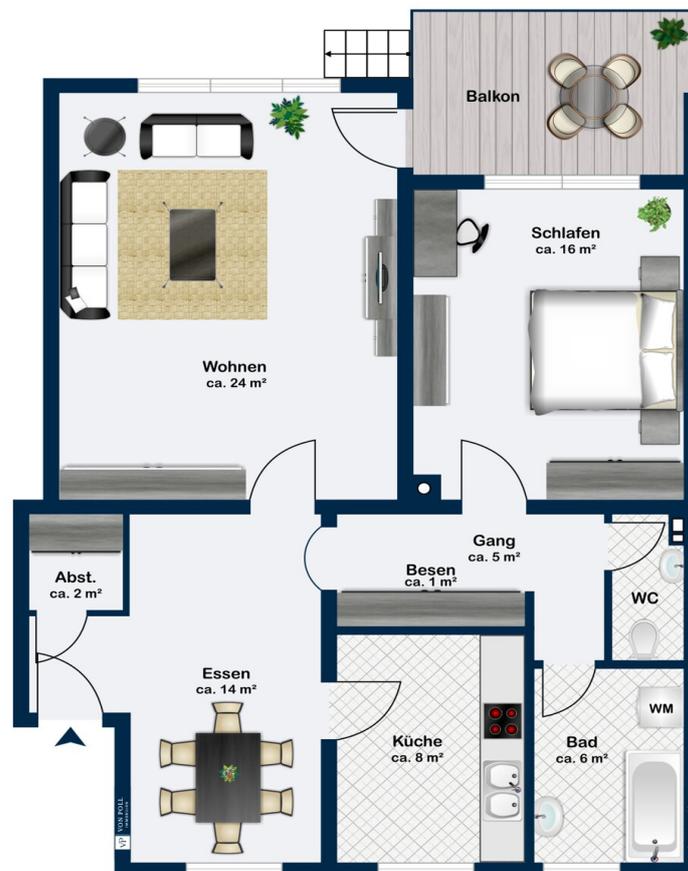
Número de propiedad: 25208803 - 91522 Ansbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

## Una primera impresión

Este apartamento de dos habitaciones, con aproximadamente 75 metros cuadrados de superficie habitable, impresiona por su cuidada distribución, su luminoso ambiente y una ubicación que combina a la perfección comodidad y conveniencia para el día a día. Se encuentra en un edificio de apartamentos bien mantenido, lo que da una muy buena impresión gracias a su tranquila comunidad y su impecable estado general. El apartamento está convenientemente ubicado, con la parada de autobús y la estación de tren más cercanas a solo unos minutos. Esto lo hace especialmente atractivo para quienes viajan diariamente o necesitan buenas conexiones de transporte. Los residentes también se benefician de una excelente infraestructura en su vida diaria: hay tiendas para las necesidades diarias en las inmediaciones, lo que permite realizar recados de forma rápida y sencilla. Además, el centro de la ciudad está a poca distancia a pie, por lo que se puede llegar fácilmente a cafés, restaurantes, lugares culturales y otros servicios urbanos. La distribución del apartamento está cuidadosamente diseñada y ofrece amplio margen para la personalización. El espacioso salón es el corazón de la zona de estar. Es luminoso, acogedor y tiene acceso al balcón, lo que proporciona una comodidad adicional en los días cálidos. Una característica destacada es el acceso privado desde el balcón directamente al jardín comunitario, una característica excepcional y sumamente práctica que permite disfrutar tanto de horas de relax al aire libre como de distancias cortas. El espacioso dormitorio ofrece amplio espacio para una cama grande, armarios y otros muebles, creando un refugio confortable. La cocina, con comedor contiguo, constituye un elemento central del apartamento. Aquí, la funcionalidad y la comodidad se unen: el comedor invita a cocinar, comer y disfrutar juntos, convirtiendo esta parte del apartamento en un punto de encuentro social. Otra ventaja es el inquilino a largo plazo y confiable que mantiene el apartamento en excelentes condiciones y garantiza unos ingresos estables por alquiler. Además, una plaza de garaje ofrece mayor comodidad y seguridad para su vehículo, una característica especialmente valiosa en zonas urbanas. En resumen, este apartamento se presenta como una opción atractiva tanto para inversores como para propietarios que valoran una buena ubicación, una distribución bien diseñada y un entorno de vida bien cuidado. No se pueden publicar fotos del interior para proteger la privacidad de los inquilinos.

Número de propiedad: 25208803 - 91522 Ansbach

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 2 - Zimmer - Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten über den Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Küche mit angeschlossenem Esszimmer als zentrales Element der Wohnung
- Langjährige, zuverlässige Mieterin
- Garagenparkplatz

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine solide, langfristig gesicherte und zugleich attraktiv gelegene Immobilieninvestition setzen möchten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

**Número de propiedad: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25208803 - 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](http://www.von-poll.com)