Ansbach

Appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble de 8 logements, avec balcon et place de parking.

CODE DU BIEN: 22208453

PRIX D'ACHAT: 155.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 51,19 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22208453
Surface habitable	ca. 51,19 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	155.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 11 m²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.05.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	130.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Une première impression

Avis aux investisseurs et propriétaires occupants ! Au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble de huit appartements, un appartement T3 bien entretenu vous attend. D'une superficie d'environ 55 m², il comprend un hall d'entrée, un séjour, une salle de bains, des toilettes, une cuisine, une chambre et un balcon. Grâce à son agencement astucieux, cet appartement est idéal pour la location à des célibataires ou des couples. Son emplacement privilégié, à proximité du centre-ville, d'une école d'ingénieurs et d'une université, vous permettra de cibler un public plus large en tant que futur propriétaire. L'escalier, en excellent état et doté d'un sol en pierre résistant, mène au rez-de-chaussée surélevé. L'appartement n° 1 se situe à gauche. En entrant, vous accéderez à l'entrée, qui offre un espace pour une armoire. De là, vous pourrez accéder à toutes les autres pièces. La cuisine est suffisamment spacieuse pour accueillir un coin cuisine et une petite table de petit-déjeuner. Elle donne également accès au balcon couvert exposé est, baigné de soleil le matin. Par beau temps, vous pourrez y prendre votre petit-déjeuner en plein air. Attenante au séjour se trouve la salle de bain intérieure, déjà modernisée, avec douche, raccordement pour lave-linge et lavabo. Le carrelage est blanc neutre. L'appartement dispose également de toilettes séparées avec fenêtre. La pièce maîtresse de ce bien est son spacieux séjour, baigné de lumière grâce à sa grande baie vitrée exposée plein sud. Vous pourrez y installer confortablement un canapé et une table basse. La chambre, suffisamment spacieuse pour un lit et une armoire, complète cet appartement. Ce dernier comprend également une cave fermée à clé et une place de parking devant l'immeuble. La buanderie commune se situe également au sous-sol. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz Wolf. Des compteurs individuels permettent une facturation au rendement du chauffage, de l'eau et de l'électricité. Ce bien, en excellent état, est actuellement loué. C'est pourquoi nous nous adressons plus particulièrement aux investisseurs. L'appartement est actuellement vacant, offrant ainsi la possibilité d'une occupation par le propriétaire. Venez constater par vous-même le potentiel de ce bien. Nous serions ravis de vous envoyer une brochure détaillée avec photos de l'intérieur ou, si vous êtes sérieusement intéressé, d'organiser une visite. Veuillez nous envoyer par courriel une demande de contact dûment remplie, incluant votre numéro de téléphone. Nous avons hâte de vous lire.

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Details zusammengefasst in Aufzählung:
•2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
• gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
•geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
•Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
•Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
•Küche mit Zugang zum Ostbalkon
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Freiplatz im Hof
Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.
Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.
Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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 Nahe 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.

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.
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.

CODE DU BIEN: 22208453 - 91522 Ansbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com