

Ansbach

## Deux balcons, des pièces lumineuses et bien d'autres atouts ! Appartement trois pièces en excellent état.

**CODE DU BIEN: 25208654**



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

**PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25208654 - 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: 25208654 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25208654                 | Prix d'achat                 | 195.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 80,85 m <sup>2</sup> | Type                         | Attique   |
| Etage                  | 4                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 3                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 2                        | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                        | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |
| Année de construction  | 1995                     |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   |                              |   |

CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.04.2028           | Consommation finale d'énergie                         | 122.40 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1995                                  |

CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## La propriété



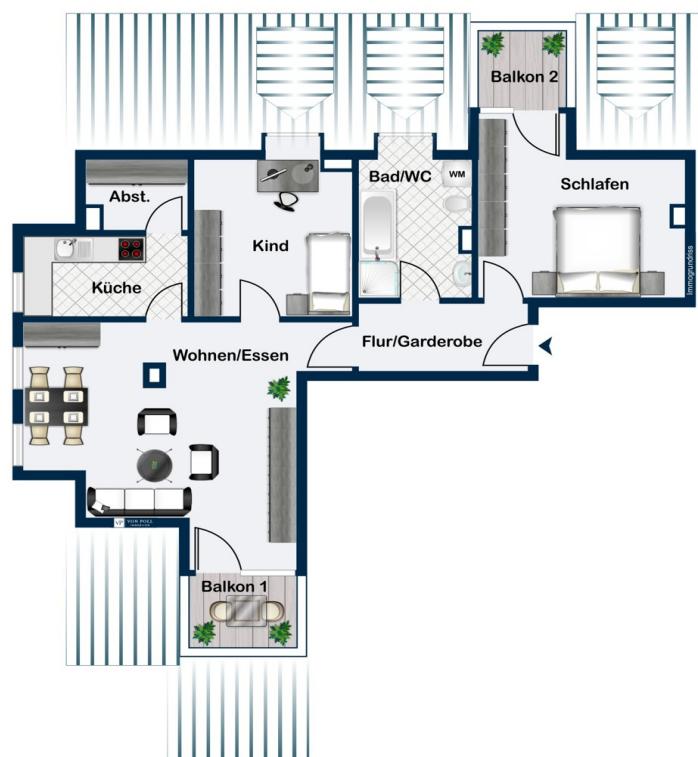
CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208654 - 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: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Ce superbe appartement de 3 pièces, lumineux et bien entretenu, est situé au dernier étage d'un immeuble de 16 logements construit en 1995. On y accède par l'escalier. Il séduit non seulement par son état impeccable, mais aussi par son agencement bien pensé. Depuis le couloir, on accède à une chambre confortable avec balcon et à la salle de bains attenante. Cette dernière est équipée d'une baignoire, d'une douche, de toilettes, d'un lavabo et d'un branchement pour lave-linge. Au bout du couloir se trouve le salon lumineux avec parquet, qui donne également accès à un autre balcon. Cet espace offre suffisamment de place pour aménager un coin salon et salle à manger. Le salon dessert une chambre d'enfant/bureau et la cuisine. Cette dernière est entièrement équipée (électroménager inclus dans le prix de vente). Un cellier pratique est attenant à la cuisine. L'appartement comprend également un espace de rangement dans les combles et une place de parking privée en sous-sol. L'immeuble comprend également un local à vélos commun et un séchoir au rez-de-chaussée. L'appartement est actuellement loué, mais le locataire a déjà donné son accord pour son départ. Par conséquent, si nécessaire, l'appartement peut être libéré sans bail en cours.

CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach

## Détails des commodités

Details im Überblick:

Wohnung:

- 2 Balkone (Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- 2-fach verglaste Holzfenster (1995) mit Rollläden
- Heizkörper (1995)
- Parkettboden im Wohnzimmer und Flur
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Teppichboden im Kinder-/ Arbeitszimmer
- Fliesen in der Küche, Speis und Bad
- Küche mit EBK und praktischer Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken u. WM-Anschluss
- tolle Raumauflistung, gepflegte Wohnung
- zuverlässiger Mieter
- Abstellraum im Dachboden
- separater Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)

Haus:

- Gaszentralheizung erneuert (2016)
- Holzfenster 2-fach verglast (1995)
- Fahrradabstellraum + Trockenraum im EG
- Wetterseite des Hauses ist gedämmt (>10 Jahre)
- 16 Wohneinheiten im Haus

Die Wohnung ist seit 2013 an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

aktuelle Nebenkosten: ca. 340,00€ mtl.

davon umlegbar: ca. 275,00 € mtl.

nicht umlegbar: ca. 39,00€ mtl.

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 135,00 € mtl.

**CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25208654 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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