

**Ansbach**

# Appartement penthouse de 4 pièces modernisé avec cuisine équipée, idéalement situé ! -loué-

**CODE DU BIEN: 25208738**



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

**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208738	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine

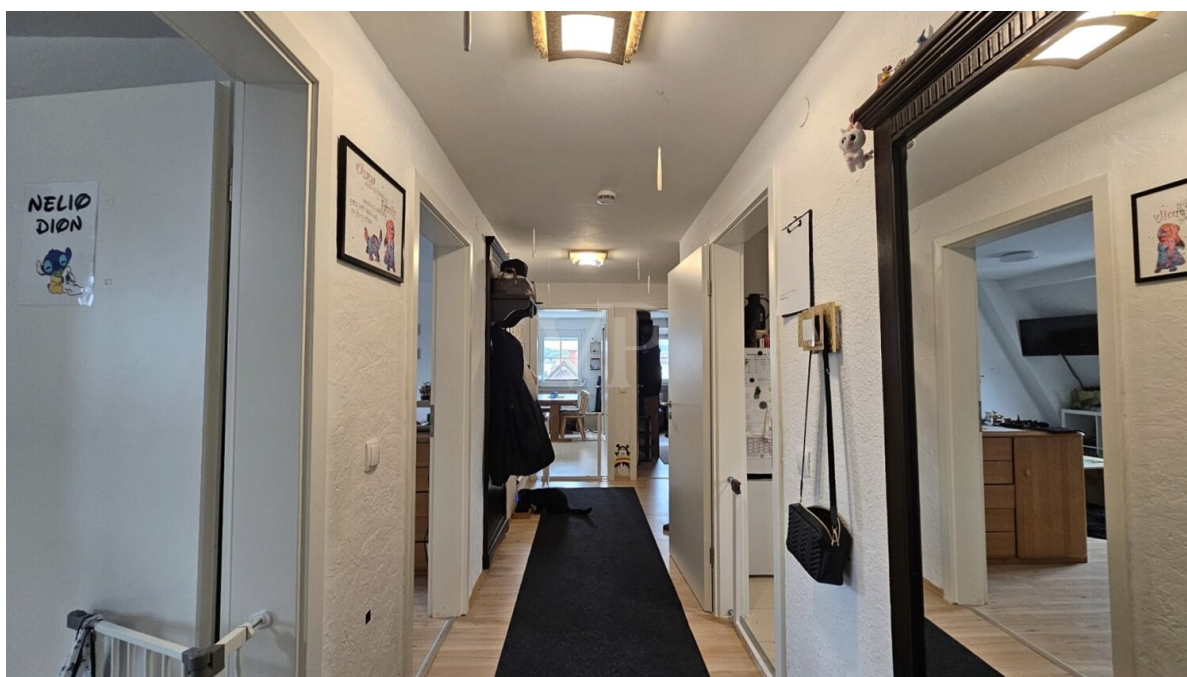
**CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



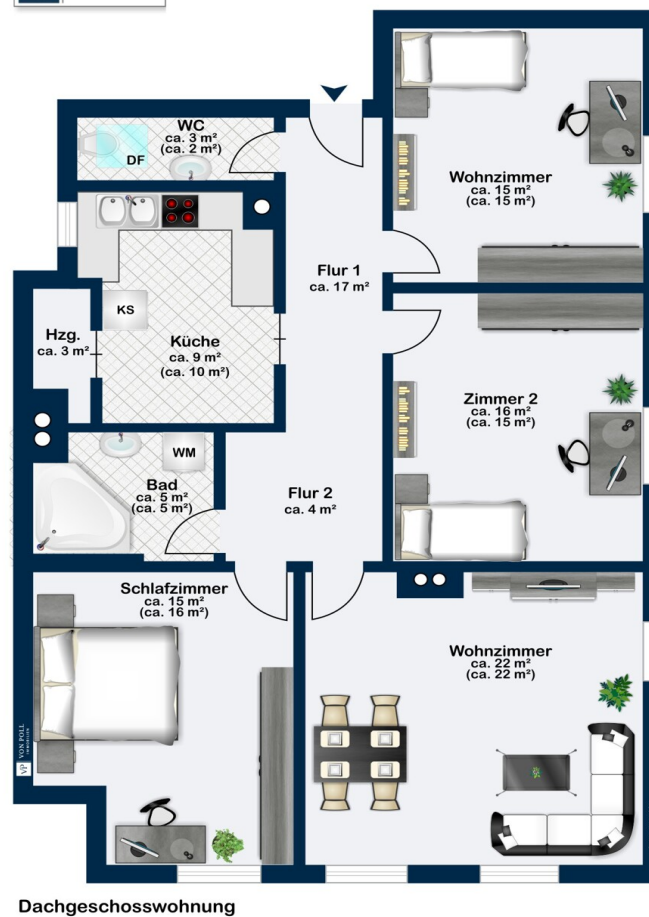
CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Ce superbe appartement de 4 pièces, entièrement rénové, se situe au dernier étage d'un immeuble moderne de 12 appartements. Un large escalier mène à l'appartement, qui impressionne par son excellent état et son agencement bien pensé. Le couloir dessert les différentes pièces. À gauche, deux chambres d'enfants lumineuses et bien proportionnées sont orientées plein sud. En face, on accède à la chambre parentale, puis, plus loin, à la pièce maîtresse de l'appartement : un vaste séjour baigné de lumière naturelle grâce à son exposition sur deux côtés. Il offre un espace généreux permettant d'aménager un coin salon confortable ainsi qu'un coin repas familial. La cuisine aménagée, existante, sur mesure et impeccablement entretenue, est incluse dans le prix de vente et équipée de tous les appareils électroménagers nécessaires. Les façades des placards et le plan de travail arborent une magnifique finition en bois véritable. Le four, à hauteur de travail, offre un confort optimal. Un petit cellier intégré à la cuisine permet de ranger les produits du quotidien. La salle de bains intérieure est équipée d'une baignoire d'angle avec siège confortable. Le carrelage moderne associe le blanc aux touches d'anthracite. Le meuble-lavabo avec son sous-vasque, l'armoire de toilette et les autres meubles de salle de bain offrent un espace de rangement généreux et un confort optimal. Un branchement pour lave-linge est également prévu. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz individuel, dont les charges sont à la charge du locataire. Le couloir et les pièces sont revêtus d'un parquet stratifié clair imitation érable. L'appartement comprend une cave privative et un local à vélos. Actuellement loué, il représente une excellente opportunité d'investissement. Nous serions ravis de discuter avec vous du loyer mensuel potentiel. Nous vous invitons à découvrir ce charmant appartement lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

**CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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 liebliche 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.

**CODE DU BIEN: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Contact

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

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)