Ansbach

Stilvoll wohnen oder investieren: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Ansbach

CODE DU BIEN: 25208786

PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,88 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25208786 - 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: 25208786 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208786
Surface habitable	ca. 50,88 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1907
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente)

Prix d'achat	130.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.08.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

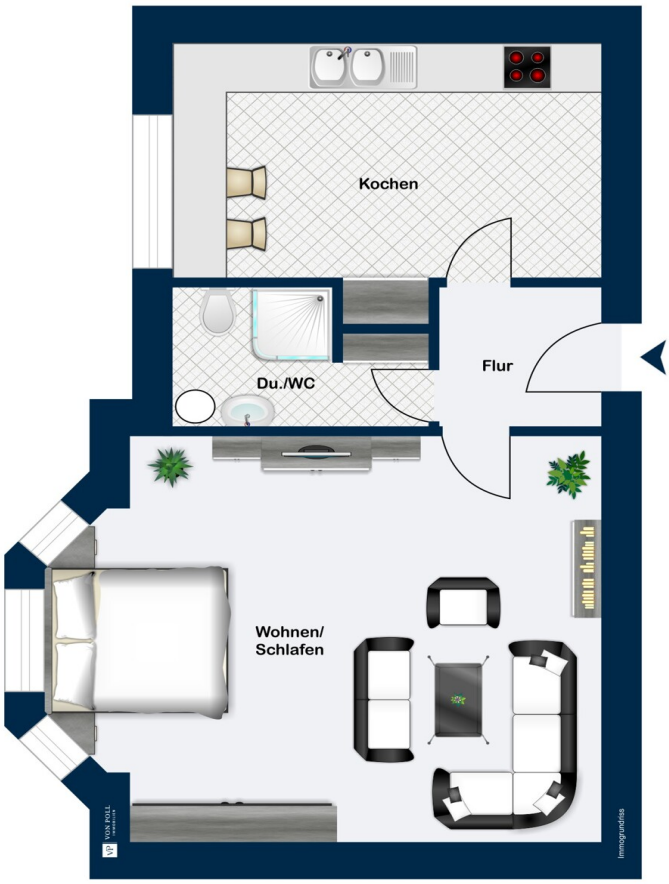
La propriété

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25208786 - 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: 25208786 - 91522 Ansbach

Une première impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 50 m² befindet sich in zentraler Lage von Ansbach und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 erbaut und in den letzten Jahren umfassend saniert, wodurch sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Im Zuge der letzten Sanierung im Jahr 2024 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die komplette Erneuerung der Elektrik, der Einbau neuer Fenster sowie die Erneuerung der Zentralinstallation und der Zählerschränke. Das Badezimmer wurde ebenfalls renoviert und überzeugt durch seine moderne Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt modernisiert, um den heutigen energetischen und technischen Anforderungen gerecht zu werden. So erhielt das Haus im Jahr 2023 ein neues Dach, die Fassade wurde vollständig erneuert und energetisch gedämmt, und eine neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Durch diese umfangreichen Investitionen präsentiert sich das Objekt in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand und überzeugt mit einem sehr guten energetischen Standard.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer großer Pluspunkt: Inmitten der Stadt Ansbach gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen, Grünanlagen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Immobilie sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet dank der durchgeführten Sanierungen ein rundum gepflegtes und nachhaltiges Zuhause. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine zentrale Lage, solide Bausubstanz und hochwertige Ausstattung legen.

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- Zentrale Lage von Ansbach
- Baujahr 1907
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren
- Letzte Sanierung im Jahr 2024
- 2- Zimmer -Wohnung mit ca. 50 m²
- Eigenes Kellerabteil
- Renoviertes Badezimmer
- Elektrik neu
- Neue Fenster aus dem Jahr 2024
- Keller und Treppenhaus renoviert in 2025
- Neues Dach von 2023
- Fassade komplett erneuert und energetisch gedämmt im Jahr 2023
- Neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019
- 2024 Erneuerung der Zentralinstallation und Zählerschränke

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit seinen Wohnungen persönlich und beantworten alle Fragen rund um diese attraktive Investitionsmöglichkeit.

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208786 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

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: 25208786 - 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

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

www.von-poll.com