

Ansbach

Appartement 2 pièces bien agencé avec balcon et garage - idéal pour les investisseurs !

CODE DU BIEN: 25208803



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208803	Prix d'achat	165.000 EUR
Surface habitable	ca. 79 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Aménagement	Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1980		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25208803 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2028	Consommation finale d'énergie	154.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25208803 - 91522 Ansbach

La propriété



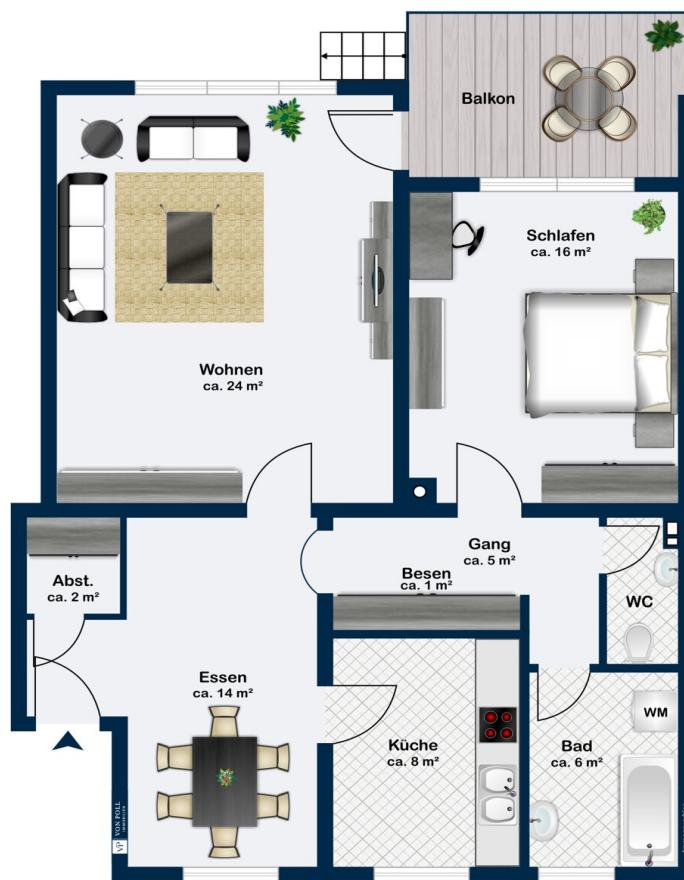
CODE DU BIEN: 25208803 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

Une première impression

Ce deux-pièces d'environ 75 m² séduit par son agencement bien pensé, sa luminosité et son emplacement idéal, alliant confort et commodités au quotidien. Situé dans un immeuble bien entretenu, il offre un cadre de vie paisible et soigné. L'appartement bénéficie d'une situation privilégiée, à quelques minutes seulement des arrêts de bus et de train. Un atout majeur pour les personnes travaillant à l'extérieur ou privilégiant les transports en commun. Les résidents profitent également d'une excellente infrastructure : commerces de proximité à deux pas, pour des courses rapides et faciles. Le centre-ville, accessible à pied, permet de rejoindre facilement cafés, restaurants, lieux culturels et autres commodités. L'agencement de l'appartement est ingénieux et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le spacieux séjour, véritable cœur de l'espace de vie, est lumineux et accueillant. Il s'ouvre sur un balcon, idéal pour profiter des beaux jours. L'accès direct et privé au jardin commun depuis le balcon est un atout majeur : un avantage rare et extrêmement pratique, idéal pour se détendre en plein air et effectuer de courtes distances. La chambre spacieuse offre suffisamment d'espace pour un grand lit, des armoires et d'autres meubles, créant ainsi un refuge confortable. La cuisine avec salle à manger attenante constitue le cœur de l'appartement. Fonctionnalité et confort s'y conjuguent harmonieusement : l'espace repas invite à cuisiner, manger et se détendre ensemble, faisant de cette pièce un véritable lieu de vie. Autre avantage : le locataire, fiable et de longue date, maintient l'appartement en excellent état et assure un revenu locatif stable. De plus, une place de parking en garage offre un confort et une sécurité supplémentaires pour votre véhicule, un atout particulièrement précieux en milieu urbain. En résumé, cet appartement représente une option attrayante tant pour les investisseurs que pour les propriétaires occupants qui recherchent un emplacement de choix, un agencement bien pensé et un cadre de vie soigné. Les photos de l'intérieur ne peuvent être publiées afin de préserver la vie privée des locataires.

CODE DU BIEN: 25208803 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 2 - Zimmer - Wohnung mit ca. 75 m²
- 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.

CODE DU BIEN: 25208803 - 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 eine attraktive Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25208803 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kWh/(m²*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 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: 25208803 - 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