

**Ansbach**

????? ?? ??? ??? ?????????! ?????????? ??????????? 3  
????????? ?? ???????!

Αριθμός ακινήτου: 22208460



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 259.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 77,1 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

|                    |                         |                        |                       |
|--------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| ???????            | 22208460                | ???? ??????            | 259.000 EUR           |
| ?????????          | ca. 77,1 m <sup>2</sup> | ??????????             | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ????????????? ??????    |                        | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????          | 3                       |                        | MwSt.) des            |
| ?????????? ???     | 2                       |                        | beurkundeten          |
| ?????????          |                         | ???? ????????????      | Kaufpreises           |
| ?????????          | 1                       |                        |                       |
| ???? ????????????  | 1953                    | ???? ????????????      | 2013                  |
| ????? ???????????? | 1 x ??????              | ????????? ???????????? | ???????               |
|                    |                         | ?????????????????????  | ca. 15 m <sup>2</sup> |
|                    |                         | ??????                 |                       |

Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?????????? ???? ???? ?

|  |                            |   |                             |
|--|----------------------------|---|-----------------------------|
| ?????????<br>?????????                 | ???????? ????<br>????????? | ????????????<br>?????????                                 | BEDARF                      |
| ???? ???? ???? ?                       | ?????                      | ?????? ????<br>?????????                                  | 130.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????<br>????????????<br>?????? ?? | 09.06.2033                 | ????????<br>????????????<br>?????????                     | E                           |
| ???? ???? ???? ?                       | ?????                      | ???? ???? ????<br>?????? ? ?<br>?????????<br>???????????? | 1953                        |

Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????



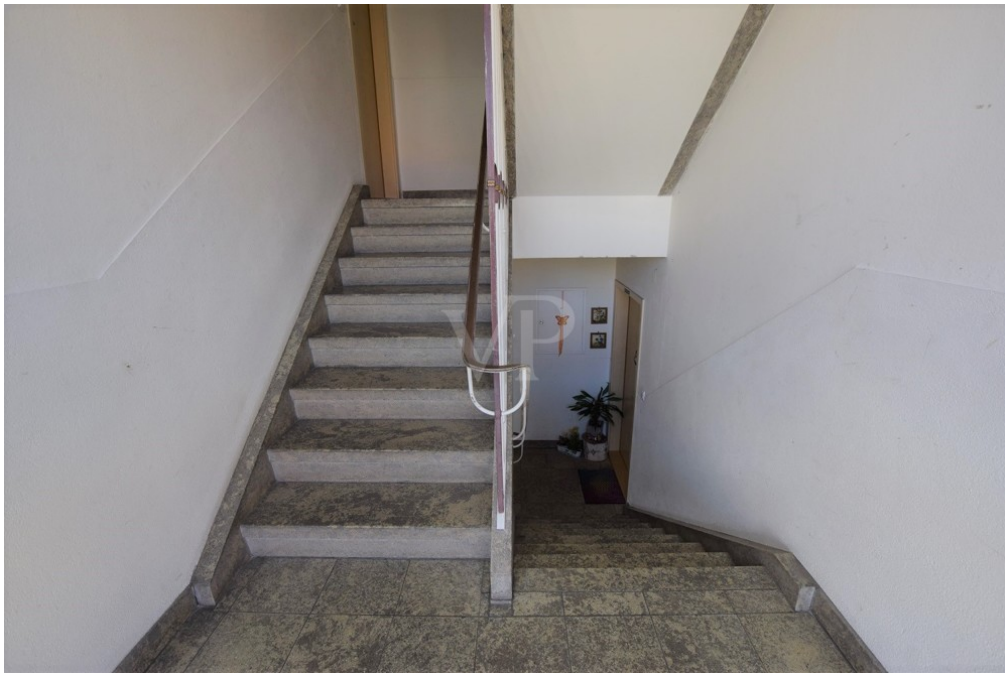
Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



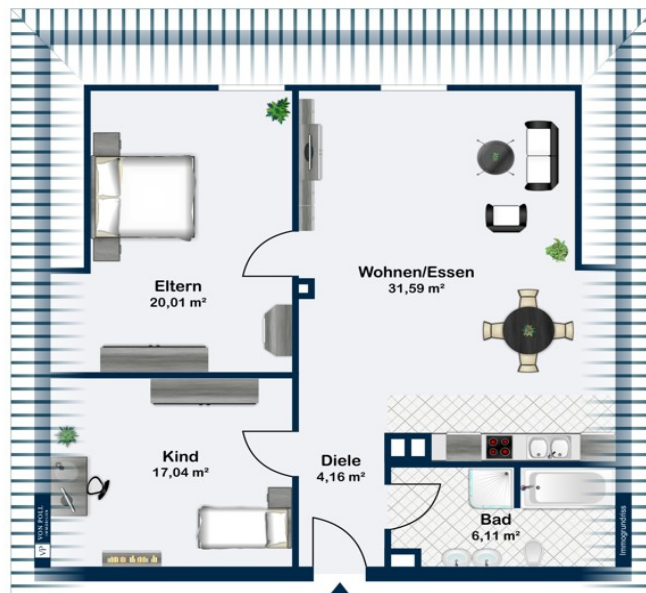
Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach

## ???

?? ?????????? ?????????? 3 ?????????? ?????????? ????? ?????????? ?????? ???  
????????????????? ?? ?????????????????? ?? 1960 ??? ?????????????? ?? ?????????? ????? ?????????? ?  
????????????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? 2013. ????? ?????????????????? ?? ??????????????????  
?? ?????? ?? ?? ??????????? ?? ??????, ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????,  
?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????  
????????? ?????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????  
????????????? ?????????? ?? KfW ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????????, ?????????? ?  
?????????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?? ??????  
?????????????? ?? ??????????????? ?????????, ??????????????, ?????????, ?????? ?? ?? ??????????????  
?? ? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????. ??  
????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????. ?? ?? ??????, ?????????? ?????  
????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ? ??????????  
?? ??????? ?????????????????????? ?? ??????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????? ???.  
?????????, ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????????????? ??  
?? ??????. ??????????, ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ?? ?????  
????????? ?????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ? ?????????? ??????????????, ?????? ?? ??  
????????? ?? ?????? ???. ?? ?????? ?????? ?????????????? ?? ??????, ??????????, ??????????  
?????????????? ??????, ?????????? ?? ??????. ?????????????? ?????????????????? ?????? ?? ??????. ?  
????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ??????. ? ?????? ?????? ??????????  
?????????????. ?? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? laminate ?? ?? ??????. ??  
?????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????????. ?? ?????? ???  
?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ???, ?? ?? ?? ??????????????  
?????? ?? ??????, ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ? ?????? ??????????????  
?? ?????? ?????? Wolf. ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ??????????????  
????????????, ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??????????????. ?????????? ??????????????????  
?????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ??????????. ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?? ??????????????  
?? ?? ?????? ?? ?? ??????????????????????. ?????????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ??  
????????????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????????????  
????????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????  
????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????????????????. ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????  
?? ?????????? ?????????????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?????????? ?? ??  
????????????????? ?????? ?????????????? ??????????????????, ?????????????????????????? ?? ?????????  
????????????? ???, ?? ?? email. ?????????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ??.

**Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach**

**?????????????? ???? ??????????**

Details in der Zusammenfassung:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
- nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard
- gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf
- zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen
- Blick auf die Stadt nach Süden und Westen
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- helle Türen und Zargen in Holzoptik
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter und Plissees
- Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden
- kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten
- Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
- Garagenstellplatz
- sofort verfügbar

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemenstrom 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.

**Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach**

**???** **???** **???** **???????????**

**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. 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 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 22208460 - 91522 Ansbach**

**?????????? ???? ????????**

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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