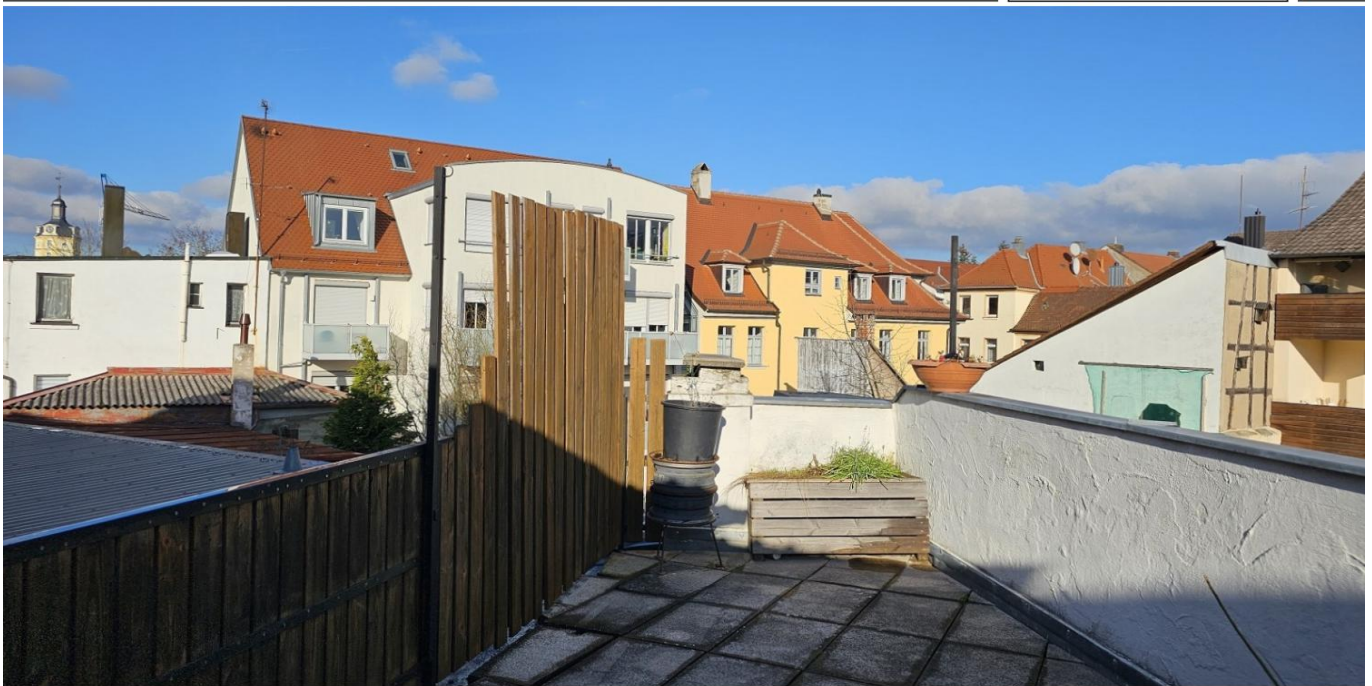


Ansbach

?????????? ?????? ??????????? ??? ??????????? ??????
?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? - ??????????
????????? ??? ??? ?????????????????!?

Αριθμός ακινήτου: 22208482



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 165 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 130 m²

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

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

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	22208482
???????????	ca. 165 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
?????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ????????????	1900

????? ???????	295.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
????????? ?????????????	???????
??????????????????????	ca. 95 m ²
??????	
???????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	02.02.2033
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	BEDARF
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	144.10 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	1900
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



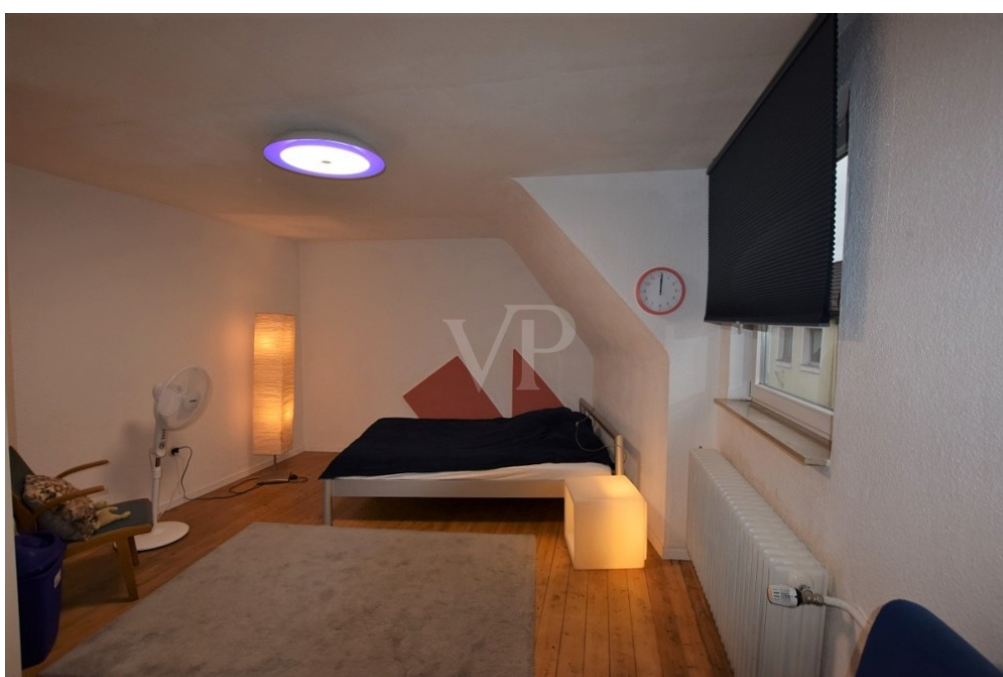
Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

?? ????????



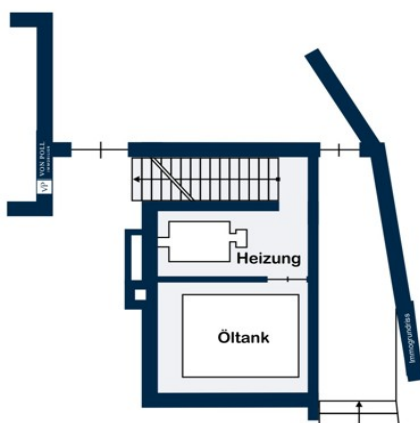
Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

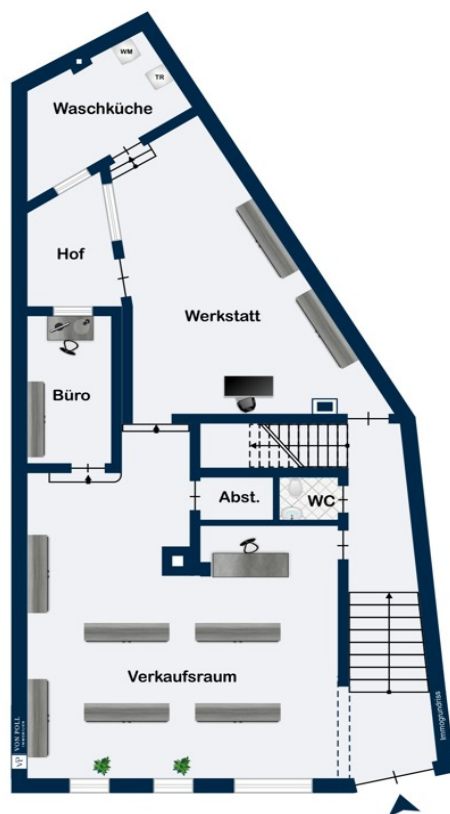
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 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: 22208482 - 91522 Ansbach

???

???? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ???????, ??????? ?????? ???
????????????????? ??????. ?? ??????? ??????? ??????? ?????????? ?????? ??? 1886 ??
????????? ?????????? ??????????? ?? ?????????? ??????? 130 π.μ. ?? ?????? ?????? ?????????
????????????????? ?? ??????????? ?? ?? 1966 ??? ?? 1970. ?? ??????? ?????????? ?????? ???
?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????? ???????, ?????????????????? ?? ?????????? ?????????
?????. ? ?????????? ?????? ?? ???????, ?? ?? ??? ?? ?????????? ??????, ?????????? ???????
95 π.μ. ?? ??????? ?????????? ?????????????? ??????????? ?????????? ?? ?? ??????????????? ??
????????????? ??, ?????????????????? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ???
????? ??????????? ?? ??????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????. ?? ???
????? ?? ?????????? ?????, ??????? ?????? ?? ?????? ???????, ??? ?????? ??????????????,
????????????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????????????. ?? ?????????? ??????????????????
?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ????????. ?? ?????????????? ??????????????
????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????? ?????? ???????,
????? ?????????? ??????, ?????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????????????? ?????? ??????????
?????????????, ??????? ? ??????????. ?? ??????????? ?? ?? ?????? ?????? ??????????????? ?? ??
????? ?? ?????????? ??????????? ??????, ?? ?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ??? ??
????? ??????. ? ??????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?? ??????????? ?? ?????????????? ??
?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????. ?? ??????????? ?? ?? ?????? ??????
?????????? ?????????????? ??????????????. ?????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ??
????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????? ???????????.
????????????? ?????? ?? ?????? ??????????. ?? ?? ???????, ?????? ?????????? ?????? ?????? ???
?????????????/????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????. ? ??????????
?????? ?? ??????? ?? ?????????, ?????, ??????? ?? ??????? ?? ?????????? ??????, ?????
?? ?? ?????????? ??????????. ?????, ?? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????????,
?????? ?? ?????????? ?? ??????????, ?? ?? ?? ?? ??????? ?? ?? ?????????? ??
?????????????????? ?? ?????? ??????? ? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ??????????????
?????????????? ?????? ?? ?? ??????????????. ????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ???????????
?? ??????. ? ?????? ?????????? ?????? ??????????? ?????? ?? ? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ??????
????????????? ?? highlight. ? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?????? ?
????????? ??????? ?? ?? ?????? ?????????? ??????????????????. ? ?????????? ?????????? ?? ??????
??????, ?????????????? ?? ?? ??????????????, ?????????? ?????????????????? ???????, ??????????
????????? ?????? ?????? ?????????? ??????????????? ?????? ??????????????. ?????? ? ?????? ??????????
????????? ?? ?????????? ??????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ?? ??????,
?????? ?????????? ?????? ??????????? ?????? ??????????????? ?????? ?? ?????????, ?????????????????? ??????
????? ?? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?? ??????????????????. ?? ??????? ?? ?????????????? ?????????
?? ?????????????????? ?? ??????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????????? ?????? ??
???????. ?? ??????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????? ??????????????????, ????? ??

????????? ??? ???? ?????, ????????????? ???? ???? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????
???? (????? ??? ?? ????????????? ???? ?????? ?????) ? ?? ??? ?????????????????? ? ??????. ???
???? ?????????? ?? ????????????? ?????; ????? ???? ?????? ?????? ??? ??? ?????????????? ??? ??
????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ??????? ??????. ?? ????????? ?? ?????????????
??? ?????????? ?????????? ??????????. ????????? ??? ??? ?????????????????? ??????? ??????????????,
????????????????????????? ??? ????????? ?????????????? ???, ??? email. ?????????????????? ?? ???
????????????.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

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

Das solide Gebäude ist in einem guten Zustand. Die Ladeneinheit und die Wohnungen sind mit Echtholzdielenböden, Parkett und Fliesen ausgestattet. Zuletzt wurde ab 2019 im Dachgeschoss die Diele vergrößert und der Zugang über die Treppe zur Dachterrasse vergrößert. Zudem wurde das Podest im Wohnbereich gefliest, die Holzdielen geschliffen und das Duschbad modernisiert.

Mittelfristig sind weitere Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, unter anderem: Fassadenanstrich, Erneuerung der Fallrohre oder Badmodernisierung im Obergeschoss.

Details und ein Auszug der letzten Modernisierungen zusammengefasst:

- Wohn- und Geschäftshaus Baujahr um ca. 1886
 - Um- bzw. Anbau ab 1966/1970
 - Zentrale Innenstadtlage
 - Bahnhof fußläufig in 2 Minuten erreichbar
 - Treppenhauszugang zusätzlich abschließbar
 - Ca. 130 m² Grundstück
 - 3 separate Einheiten, Ladeneinheit im EG, je eine Wohnung im 1. OG und DG
 - 1. OG-Wohnung derzeit vermietet per Zeitmietvertrag und
 - Dachgeschoss-Wohnung frei, geeignet für Selbstnutzer oder Kapitalanleger
 - Gewerbeeinheit im EG mit Verkaufsfläche, Werkstatt-/Lagerbereich, ca. 90 m²
 - Große Schaufensterfront zur Straße
 - Sprechanlage
 - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoss, ca. 95 m²
 - 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse, ca. 70 m²
 - Echtholzdecken im Dachgeschoss
 - Terrassenbrüstung geschützt durch feuerverzinkte Metallverblechung
 - Zwei Einbauküchen mit Markenelektrogeräten
 - Bosch Waschmaschine in Dachgeschoss-Küche
 - Warmwasserbereitung per Durchlauferhitzer
 - Separate Verbrauchszähler
 - Marmorfensterbänke
 - Ölzentralheizung BJ 2004; neuer Brenner 2017, Stahltank aus 1960
 - Spitzboden gedämmt mit Dampfsperre 2019
 - Fenster Dachgeschoss erneuert 2019
 - Tageslichtduschbad Dachgeschoss modernisiert 2019
- Dies ist nur ein Auszug der Details, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

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

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe.

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. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. 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. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr 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.

Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.

Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.

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 in 5 Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 22208482 - 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