

**Ansbach**

# Ρετιρέ διαμέρισμα 3 δωματίων με μπαλκόνι σε ήσυχη τοποθεσία

**Αριθμός ακινήτου: 23208546**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 169.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 65 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

**Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23208546	Τιμή αγοράς	169.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 65 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2022
Έτος κατασκευής	1900	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.10.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2022

Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



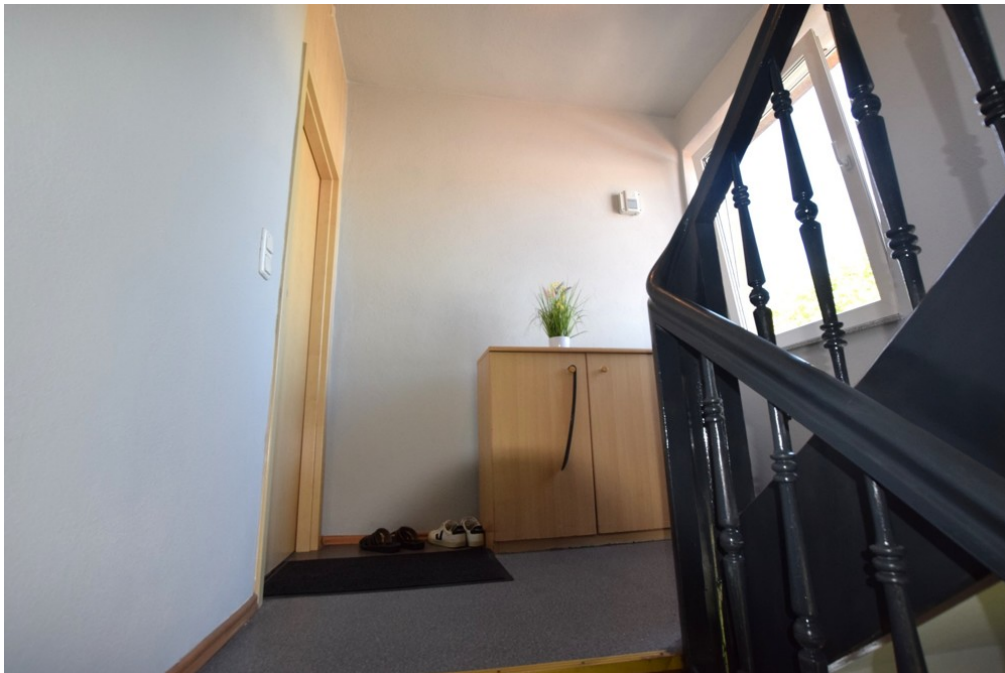
Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



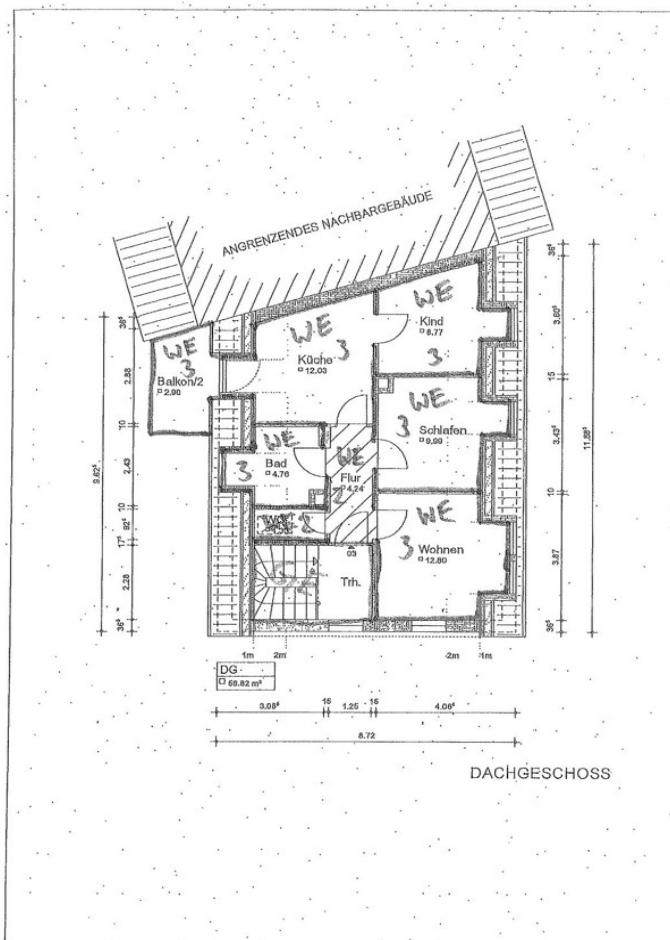
Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

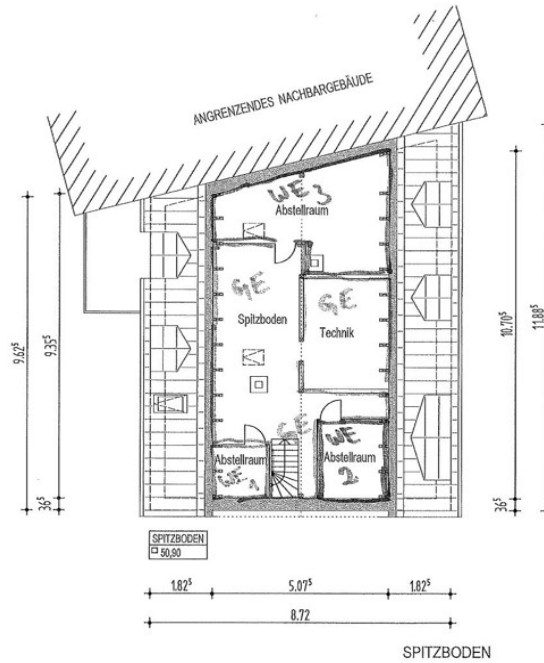
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach

## Κάτοψη





Bauvorhaben: Abgeschlossenheitsklärung  
Grundstück: Benkendorferstraße 5, 91522 Ansbach, Fl.Nr.: 966, Gemarkung: Ansbach  
Architekt: Markus Wagner, Architekt ByAK, Rilkeweg 7, 91522 Ansbach  
Maßstab: 1:100  
Datum: 11.09.2023

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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Wir möchten Ihnen gerne diese gepflegte Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien vorstellen. Die Immobilie stammt ca. aus dem Jahre 1900 und wurde in den Jahren 2005-2006 umfangreich saniert.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich Flur, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, eine Essküche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein Wohnzimmer. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, überdachte Balkon. An schönen Tagen genießen Sie hier die Sonne.

In der Wohnung ist pflegeleichtes Laminat verlegt. Das 2005 sanierte Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fliesen sind in hellen, zeitlosen Farben gewählt. Das WC befindet sich direkt angrenzend und ist im selben Stil gestaltet. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und im Preis inbegriffen.

In den Jahren 2005-2006 wurden am Haus und in der Wohnung bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Erneuerung der Abwasserleitungen, Verputzen der Wände, etc.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022 beheizt. Getrennte Zähler für Heizung, Strom und Warmwasser sind selbstverständlich vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem im Carport auf dem Grundstück.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und stadtnaher Lage. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Drogerien und die Altstadt. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sep. Gäste WC und Balkon
- Drei Eigentumswohnungen - kleine Eigentümergemeinschaft
- Eigener Carportstellplatz im Preis inklusive
- Dachgeschoss mit Balkon im rückwärtigen Bereich ruhig gelegen
- Sehr gepflegt, keine anstehende Sanierung/Modernisierung
- Bereits durchgeführte Instandhaltungen der letzten Jahre:

2005 - 2006:

- Carports errichtet
- Wasserauffanganlage im Untergeschoss
- Elektro und Wasserleitungen erneuert
- Bad saniert und elektrische Fußbodenheizung verlegt

2022:

- Neue Gaszentralheizung installiert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Όλα για την τοποθεσία

In zentraler Innenstadt Lage gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind dennoch ruhig gelegen.

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 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. 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 liebevolle 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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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