Ansbach

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage Ansbachs

??????? ????????: 24208648

???? ??????: 195.000 EUR • ?????????: ca. 78 m² • ???????: 3

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	24208648
?????????	ca. 78 m²
??????	3
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1990
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	195.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.02.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	109.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1990

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

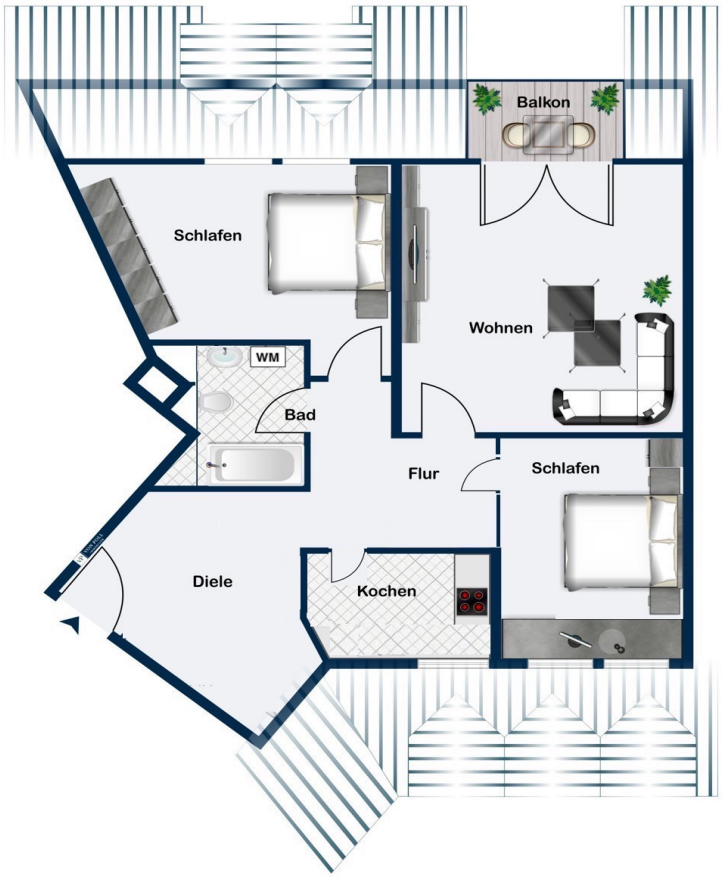
?? ???????

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (3.Obergeschoss) eines im Jahre 1990 erbauten Mehrparteienhauses mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Diese eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das Wohngebäude liegt in einer ruhigen Wohngegend, wenige Minuten vom Ansbacher Zentrum entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Wohnung besteht aus einem zentral gelegenen Flur, drei ideal aufgeteilten Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer genutzt werden können sowie einer Küche inkl. Einbauküche und einem Badezimmer.

Vom Flur gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung. Linkerhand befindet sich das Schlafzimmer mit ausreichend Patz um einen geräumigen Schrank unterzubringen.

Das angrenzende lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bietet Zugang zu Ihrem Balkon. Das Kinder- oder Arbeitszimmer wird ebenfalls mit reichlich Tageslicht durchflutet und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet.

Das Angebot wird durch das Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss abgerundet.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum).

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Kurz-/ mittelfristig steht die Erneuerung der Aufzugsanlage und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage an. Detaillierte Informationen erhalten Sie selbstverständlich bei der Besichtigung bzw. in den Protokollen der Eigentümerversammlung.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne

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

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

- 3 Zimmer Wohnung im 3. OG
- Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Lichtdurchflutete Räume
- Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten vorhanden
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Aufzug
- Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Müllraum

Modernisierungen am Gebäude:
2017: Austausch Fenster Gartenseite
2021: Erneuerung Heizungsanlage
2022: Austausch Fenster Straßenseite
Kurz-/ mittelfristig steht die Erneuerung der Aufzugsanlage und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage an. Ebenfalls stehen für die Tiefgarage Sanierungsarbeiten an.
Weitere Informationen erhalten Sie gerne aus den Protokollen.
Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.
Aktuell ist die Wohnung vermietet.

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

In guter Lage Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in einer ruhigen Wohngegend.

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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
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.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.

??????? ????????: 24208648 - 91522 Ansbach

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

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com