Ansbach

Zwei Balkone, helle Räume und einige weitere Highlights! Gepflegte drei-Zimmer Eigentumswohnung

??????? ????????: 25208654

???? ??????: 195.000 EUR • ?????????: ca. 80,85 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

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

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25208654
?????????	ca. 80,85 m²
??????	4
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????? ????????

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

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.04.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	122.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

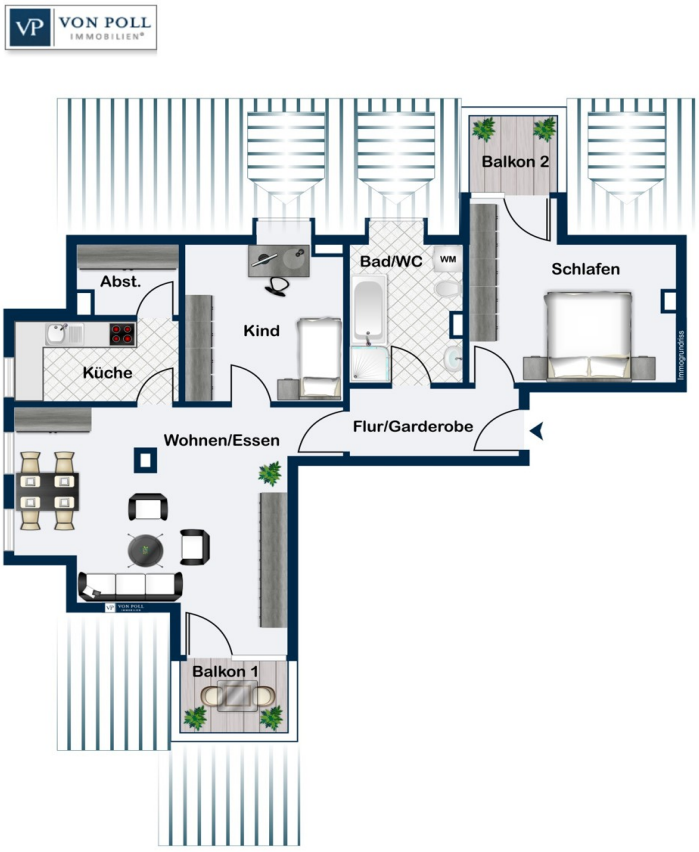
?? ???????

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

??????



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

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

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

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 1995 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Parteien.

Durch das Treppenhaus gelangen Sie in Ihre Wohnung.
Diese überzeugt nicht nur mit einem gepflegten Zustand, sondern auch mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Vom Flur aus gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer mit Balkon und in das angrenzende Badezimmer. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einer Toilette, einem Waschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.
Am Ende des Flurs gelangen Sie in das helle, mit Parkettboden ausgestattete Wohnzimmer, das ebenfalls Zugang zu einem weiteren Balkon bietet.
Hier haben Sie ausreichend Platz einen Wohn-und Essbereich zu gestalten.
Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Kinder-/ Arbeitszimmer und zur Küche.
Diese ist mit einer gepflegten Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist.
Angrenzend an die Küche befindet sich eine praktische Speisekammer.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum im Dachboden sowie einen separaten Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum).
Ebenfalls gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum und einen Trockenraum im Erdgeschoss des Hauses.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, der Mieter hat einem Umzug bereits zugestimmt. Somit kann bei Bedarf eine Wohnung ohne bestehendes Mietverhältnis übergeben werden.

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

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

Details im Überblick:
Wohnung:
- 2 Balkone (Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- 2-fach verglaste Holzfenster (1995) mit Rollläden
- Heizkörper (1995)
- Parkettboden im Wohnzimmer und Flur
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Teppichboden im Kinder-/ Arbeitszimmer
- Fliesen in der Küche, Speis und Bad
- Küche mit EBK und praktischer Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken u. WM-Anschluss
- tolle Raumaufteilung, gepflegte Wohnung
- zuverlässiger Mieter
- Abstellraum im Dachboden
- separater Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)

Haus:
- Gaszentralheizung erneuert (2016)
- Holzfenster 2-fach verglast (1995)
- Fahrradabstellraum + Trockenraum im EG
- Wetterseite des Hauses ist gedämmt (>10 Jahre)
- 16 Wohneinheiten im Haus

Die Wohnung ist seit 2013 an einen zuverlässigen Mieter vermietet.
aktuelle Nebenkosten: ca. 340,00€ mtl.
davon umlegbar: ca. 275,00 € mtl.
nicht umlegbar: ca. 39,00€ mtl.
Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 135,00 € mtl.

??????? ????????: 25208654 - 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.

??????? ????????: 25208654 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

??????? ????????: 25208654 - 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