

## Ansbach

???????????????????? ?????? ????????????? 4 ?????????? ??  
???????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????! -  
????????????????????-

Αριθμός ακινήτου: 25208738



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 98 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25208738              |
| ???????????        | ca. 98 m <sup>2</sup> |
| ???????            | 3                     |
| ?????????          | 4                     |
| ?????????? ???     | 3                     |
| ??????????         |                       |
| ??????????         | 1                     |
| ???? ???? ???????? | 1938                  |

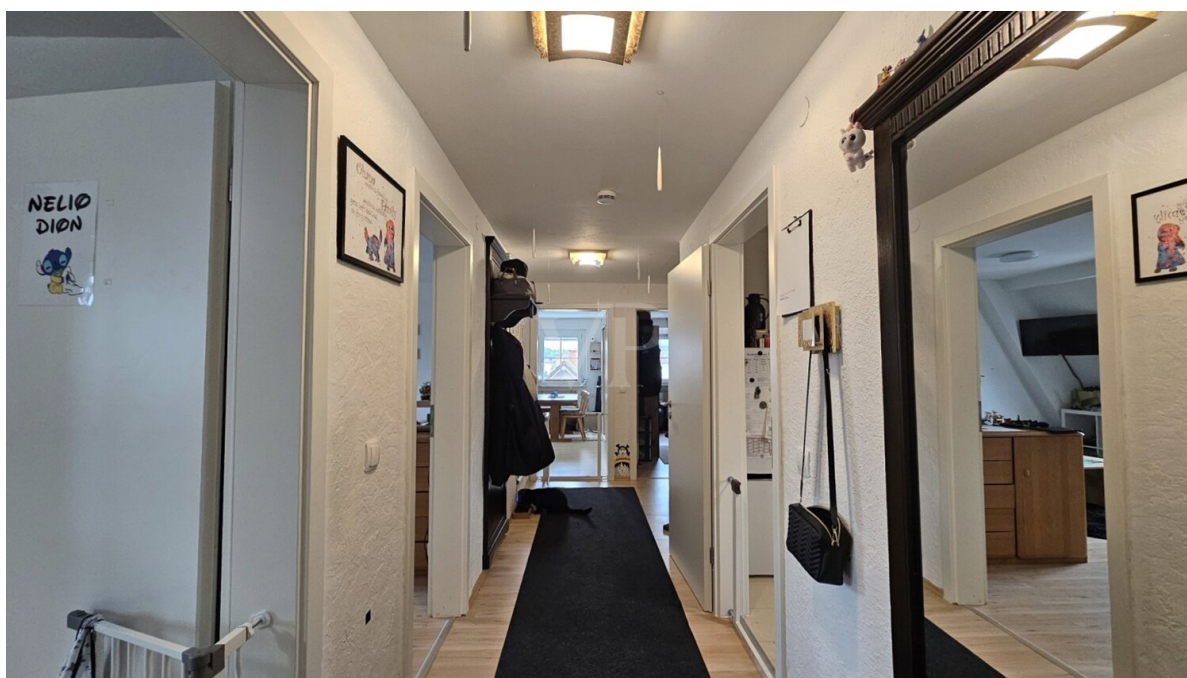
|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???? ?                    | 199.000 EUR                                                                           |
| ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????              | 2018                                                                                  |
| ???????? ???? ???????          | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ???????                        | ????????????????<br>?????????                                                         |

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

|                                                 |                                |                                        |                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                          | ????????? ???????<br>????????? | ??????????????<br>??????????           | BEDARF         |
| ???? ???? ?????                                 | ?????                          | ?????? ?????                           | 103.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>???????? ?? | 07.09.2031                     | ?????????<br>????????????              | D              |
| ???? ???? ?????                                 | ?????                          | ?????????<br>????????????<br>????????? | 1938           |

Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



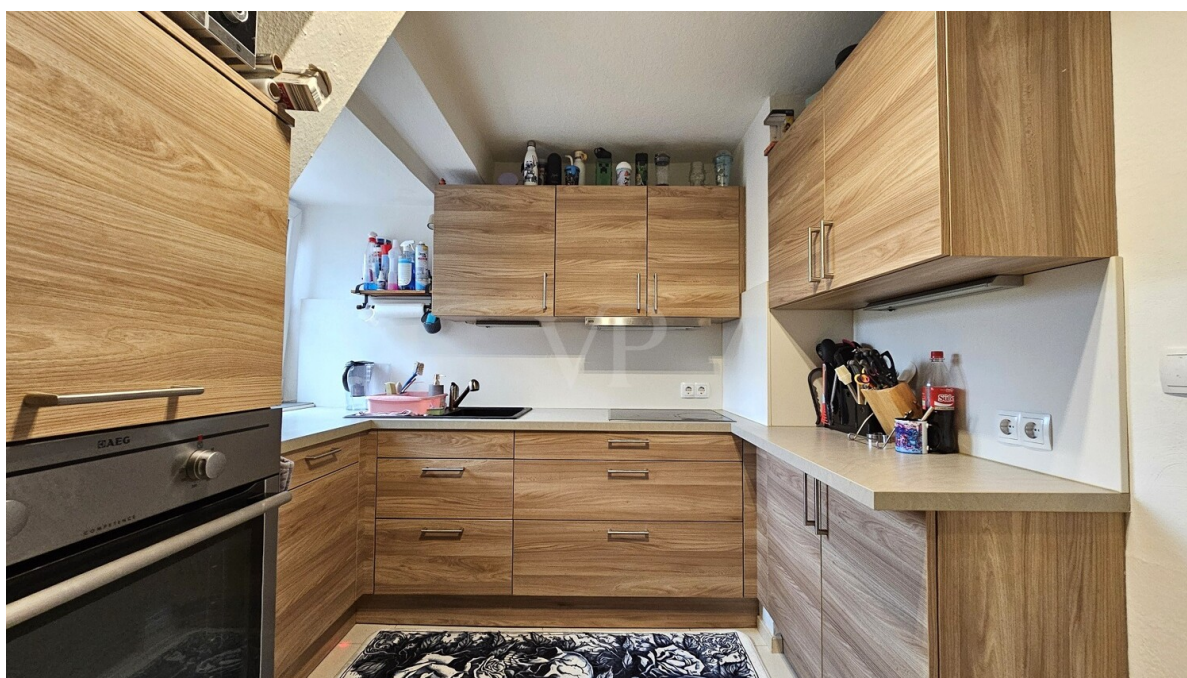
Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



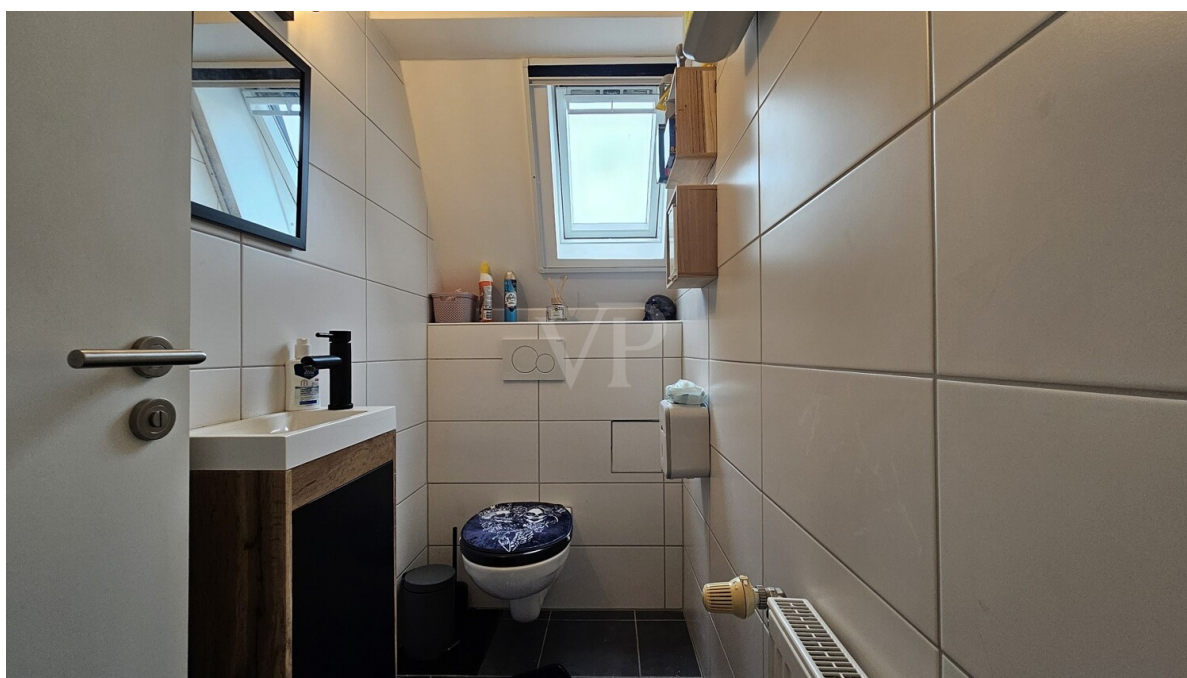
Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



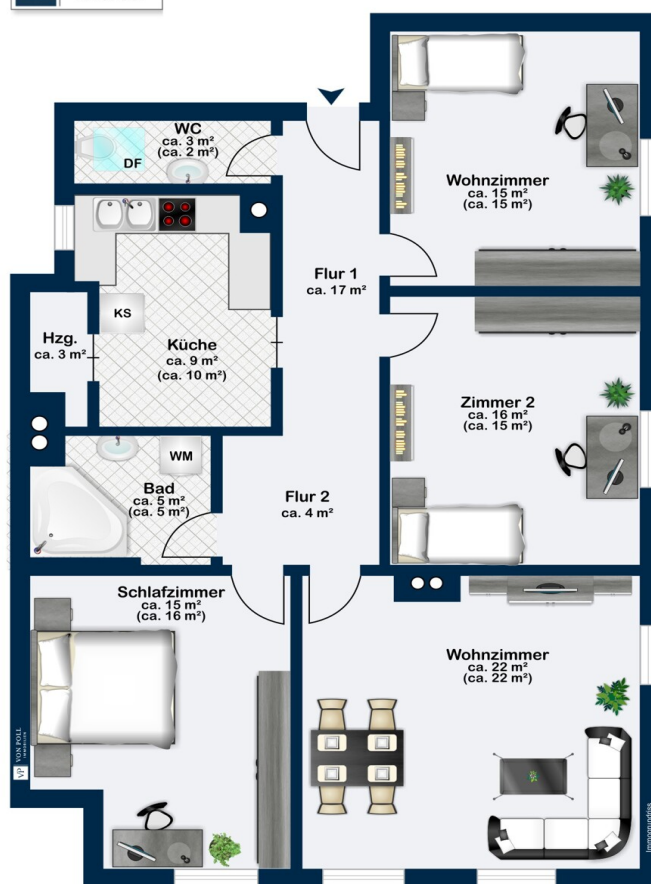
Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

??????



Dachgeschosswohnung

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: 25208738 - 91522 Ansbach

## ???

???? ?? ?????? ?????????????? ??????????? 4 ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????  
???? ?????????????????? ??????????????? ?? ????????? 12 ?????????? ??? ?????? ???????????????  
???????? ?? ??????????????, ?? ?????? ??????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????????????? ??  
????????????? ??? ?? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ? ?????????? ?????????? ??????????  
??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????? ??????????? ?? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????  
????????????? ? ?????? ?????????????????? ???, ??? ?????, ? ?????????? ?? ??????????????????: ?? ??????  
????????, ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
??? ?? ?????????????????? ?????? ?????? ?????? ??????????, ?????? ?? ?? ?????????????????? ??  
????????????????? ??????????????. ? ??????????, ?????????????????????? ?????? ?????????????? ??? ??????  
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????? ?????? ??????? ?? ??????  
????????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????? ?? ?????? ??????????  
????????????? ?????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????  
????????????????? ?? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????????????? ?????? ??????????, ?? ?????????? ?????????? ?? ??????????  
?????????????. ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ??????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ??????????  
????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ??????. ?????????????? ?????????  
????????? ?? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????? ?? ??????????  
????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????  
????? ?? ?????????? ?????? ??????????????. ?????????????????? ?????? ?? ?? ?????????????????? ??????????????  
? ??? ?? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ?????????????????? ?? ??? ?????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach**

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

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

Zum Haus:

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

Die Wohnung:

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung
- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten

**Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach**

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

In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

**Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208738 - 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)