

**Ansbach**

Εκσυγχρονισμένο ρετιρέ διαμέρισμα 4  
δωματίων με εντοιχισμένη κουζίνα σε καλή  
τοποθεσία! -ενοικιάζεται-

**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**

- 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: 25208738 - 91522 Ansbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208738	Τιμή αγοράς	199.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 98 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	3		
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έτος ανακαίνισης	2018
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1938	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα

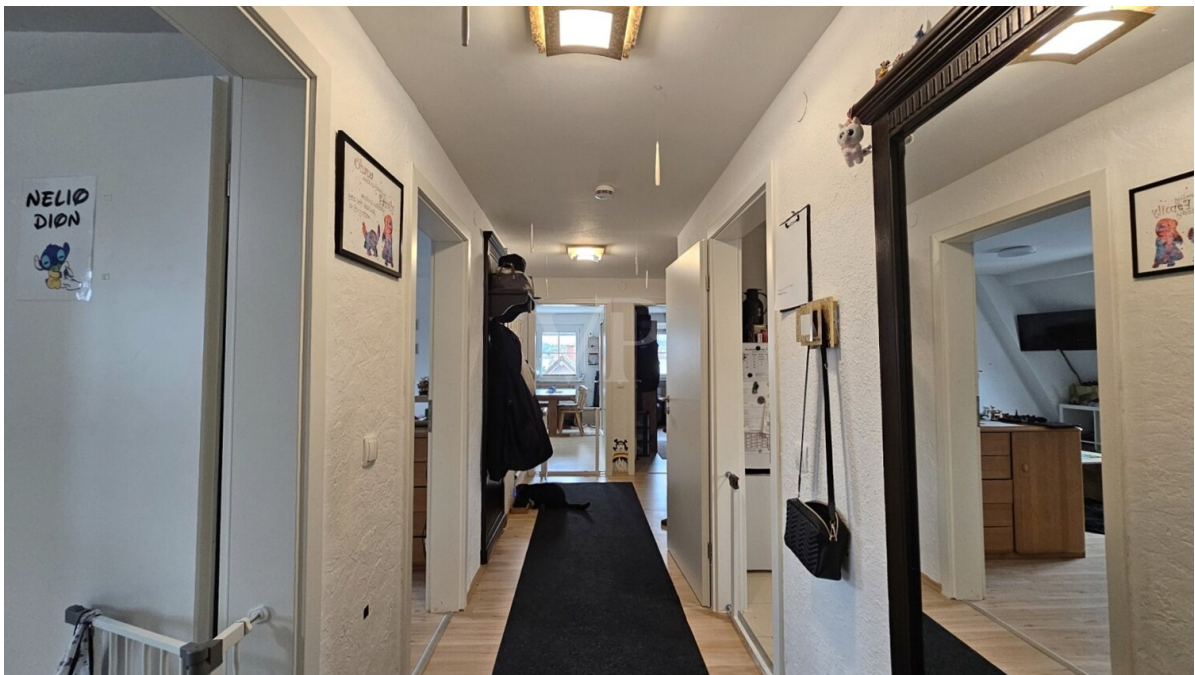
Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.09.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1938

Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



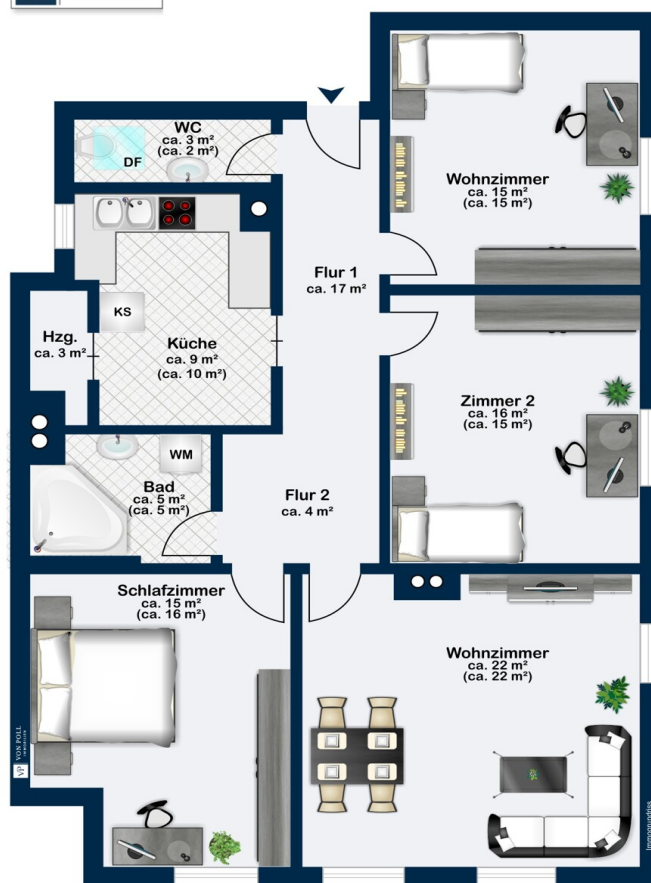
Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach

## Κάτοψη



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το πλήρως ανακαινισμένο διαμέρισμα 4 δωματίων βρίσκεται στον τελευταίο όροφο μιας εκσυγχρονισμένης πολυκατοικίας με συνολικά 12 μονάδες. Ένα φαρδύ κλιμακοστάσιο οδηγεί στο διαμέρισμα, το οποίο εντυπωσιάζει όχι μόνο με την καλοδιατηρημένη του κατάσταση αλλά και με την προσεγμένη διαρρύθμισή του. Ο διάδρομος παρέχει πρόσβαση στα επιμέρους δωμάτια. Στα αριστερά του διαδρόμου βρίσκονται δύο φωτεινά παιδικά δωμάτια με καλές αναλογίες και νότιο προσανατολισμό. Ακριβώς μπροστά στο διάδρομο βρίσκεται η κύρια κρεβατοκάμαρα και, πιο κάτω, η καρδιά του διαμερίσματος: το μεγάλο σαλόνι, πλημμυρισμένο από φυσικό φως και από τις δύο πλευρές. Προσφέρει άφθονο χώρο για να δημιουργήσει έναν άνετο χώρο διαβίωσης, καθώς και να φιλοξενήσει μια οικογενειακή τραπεζαρία. Η υπάρχουσα, κατασκευασμένη κατά παραγγελία και άψογα συντηρημένη εντοιχισμένη κουζίνα περιλαμβάνεται στην τιμή αγοράς και είναι εξοπλισμένη με όλες τις απαραίτητες συσκευές. Οι προσόψεις των ντουλαπιών και ο πάγκος διαθέτουν όμορφο φινίρισμα από πραγματικό ξύλο. Ο φούρνος σε ύψος εργασίας προσφέρει επιπλέον άνεση. Ένα μικρό ντουλάπι μέσα στην κουζίνα προσφέρει χώρο αποθήκευσης για καθημερινά αντικείμενα. Το εσωτερικό μπάνιο διαθέτει γωνιακή μπανιέρα με άνετο κάθισμα. Τα πλακάκια είναι μοντέρνα, με λευκούς τοίχους και ανθρακί πινελιές. Το νιπτήρα με το ντουλάπι βάσης, το ντουλάπι με καθρέφτη και τα επιπλέον έπιπλα μπάνιου παρέχουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο και άνεση. Διατίθεται επίσης σύνδεση με πλυντήριο ρούχων. Το διαμέρισμα θερμαίνεται με το δικό του σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου και οι κάτοικοι πληρώνουν απευθείας την εταιρεία κοινής ωφέλειας. Ο διάδρομος και τα δωμάτια έχουν ανοιχτόχρωμο δάπεδο από laminate σε εφέ σφενδάμου. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει ιδιωτικό κελάρι και χώρο αποθήκευσης ποδηλάτων. Το διαμέρισμα, το οποίο είναι ενοικιασμένο αυτήν τη στιγμή, είναι ιδανικό για επενδυτές. Θα χαρούμε να συζητήσουμε το μηνιαίο εισόδημα από ενοίκια μαζί σας αυτοπροσώπως. Σας

προσκαλούμε να γνωρίσετε από κοντά αυτό το ελκυστικό διαμέρισμα κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να προγραμματίσετε ένα ραντεβού επίσκεψης. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

**Αριθμός ακινήτου: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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**

## Όλα για την τοποθεσία

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 liebliche 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**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25208738 - 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)