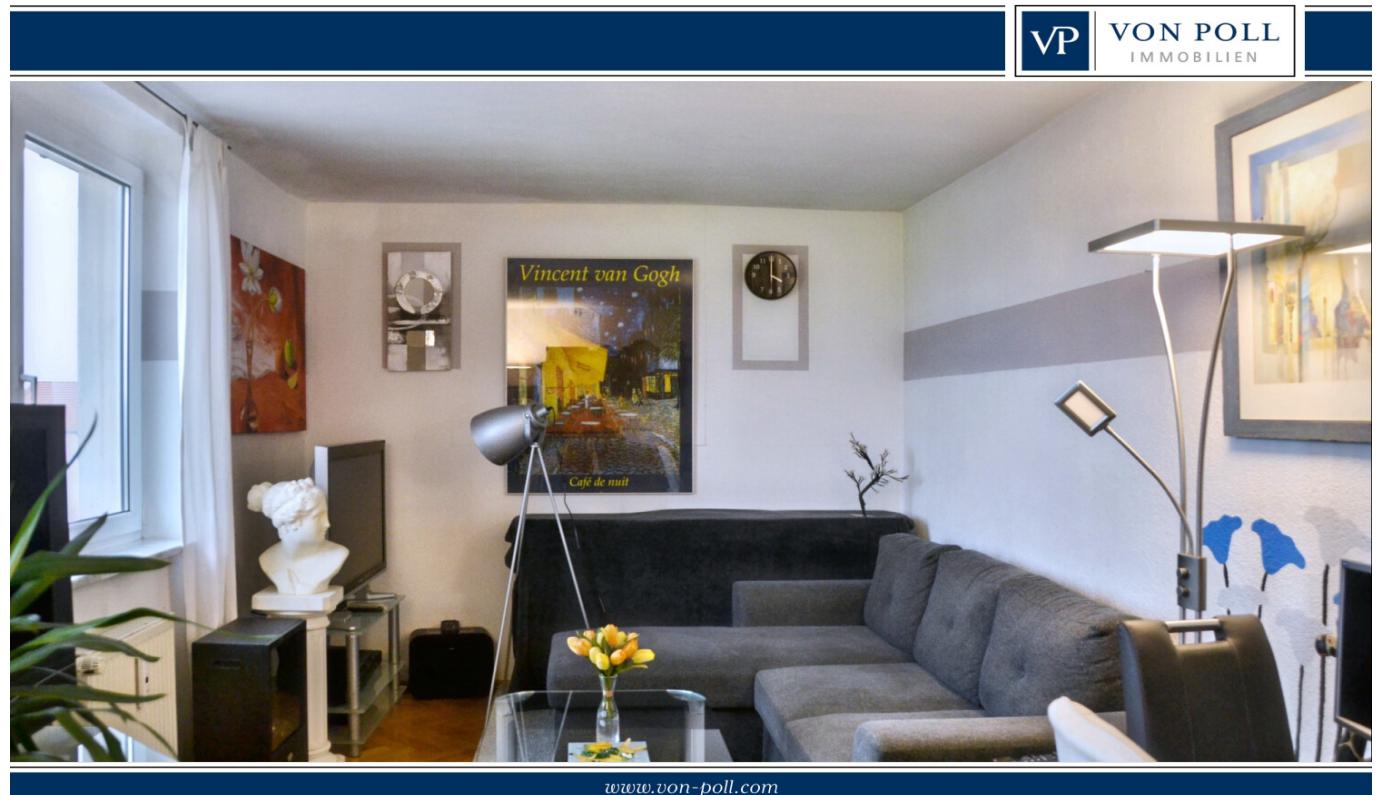


Ansbach

## Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung – Zentrale Lage mit Top- Infrastruktur

????????? ??????????: 25208768



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25208768 - 91522 Ansbach

?? ??? ????

????????? ??????????	25208768	????? ???????	159.000 EUR
???????????	ca. 55 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
???????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ??????????????	1955		Kaufpreises
		???????	???????
		???????????	???????????
		???????	???????????
		???????????	???????????

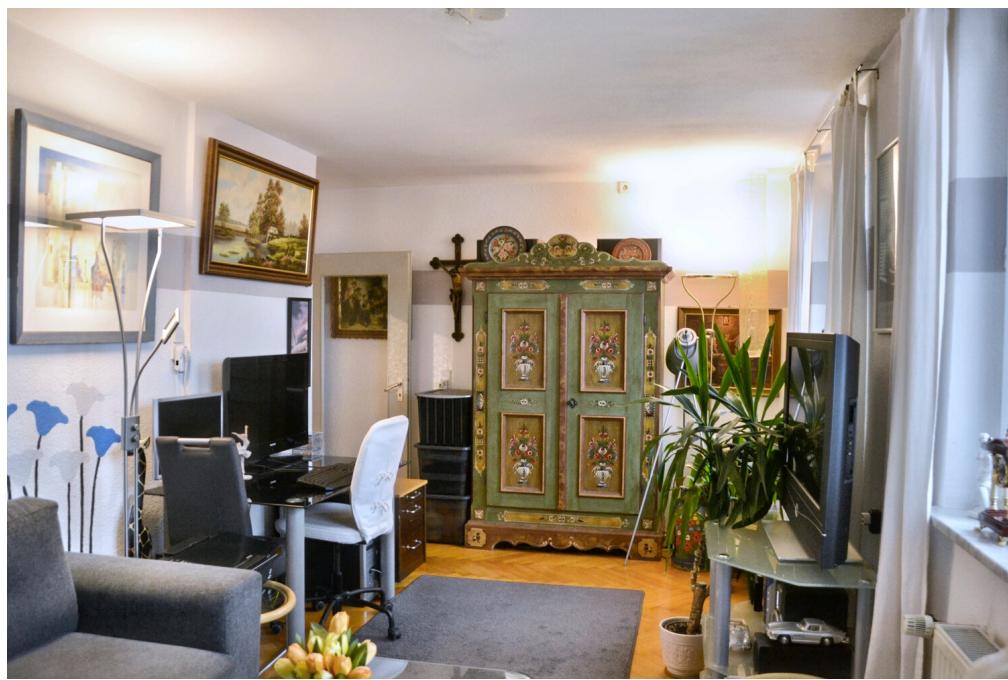
???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	13.11.2028	???????????	
???????????????		???????????	E
???????????????	??????	???????????	1955
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	

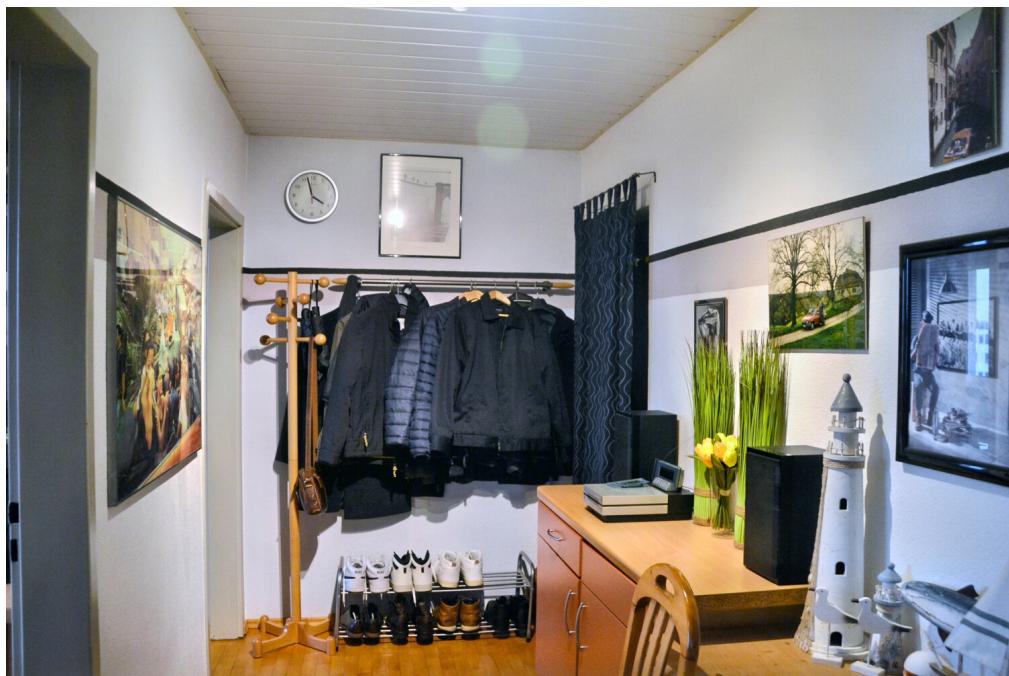
???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

?? ???????



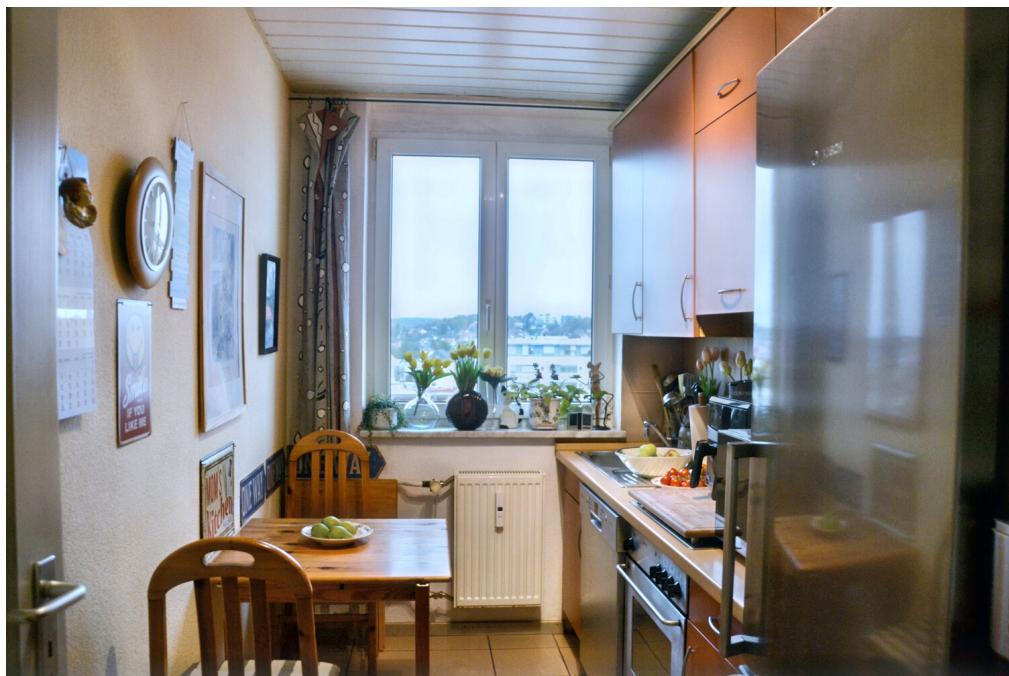
???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

?? ???????



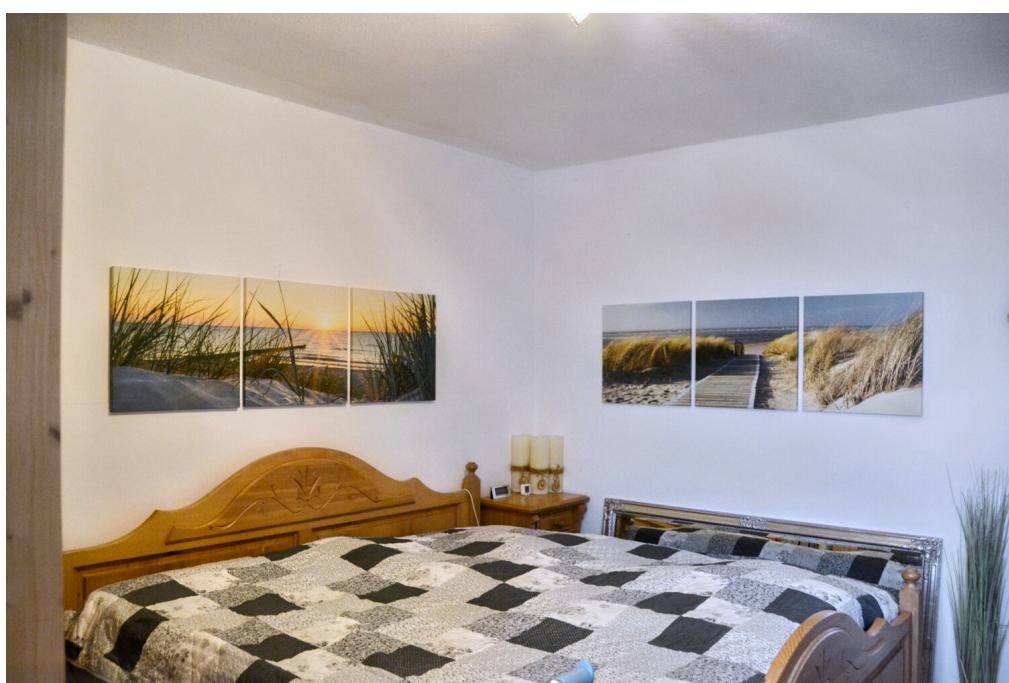
???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

?? ???????



???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

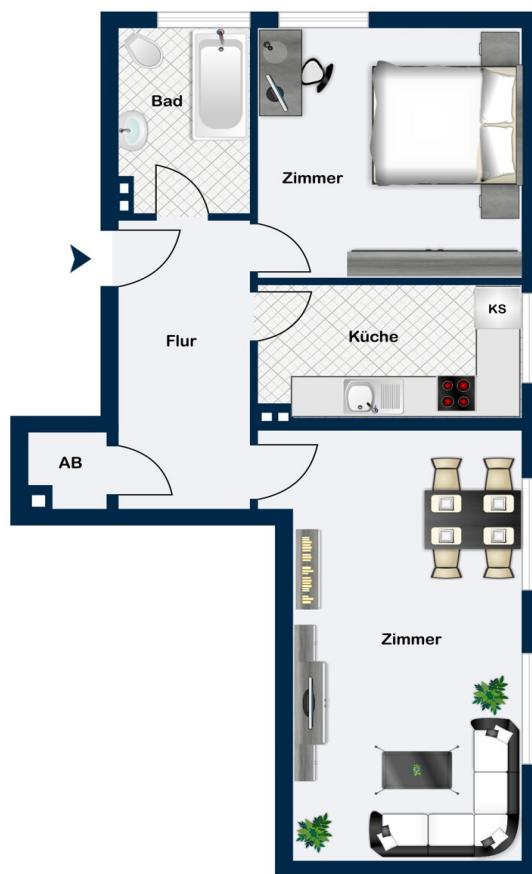
?? ???????



???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

## ??? ????

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug und überzeugt sowohl im Wohnbereich als auch im Keller durch einen gepflegten Gesamteindruck.

Die helle Küche ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet, die im Jahr 2016 modernisiert wurde. Das Badezimmer wurde in den 1990er-Jahren renoviert und ist gut erhalten. Praktischen Stauraum bietet eine kleine, innenliegende Abstellkammer innerhalb der Wohnung. Für zusätzlichen Komfort sorgen die doppelt verglasten Kunststofffenster mit Rollläden sowie eine vorhandene Innenwanddämmung. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 1986.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss und weiterem Stauraum. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden und sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Seit 2016 ist die Wohnung zuverlässig vermietet, was sie auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser tollen Immobilie vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigstermin. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung
- Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden
- Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers
- Helle Küche mit funktioneller Einbauküche 2016 modernisiert
- Badezimmer inden 90igern renoviert
- Gasterme aus 1986
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- Extra Stauraum in kleiner Abstellkammer
- Innenliegende Dämmung vorhanden
- Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum
- Personenaufzug vorhanden
- Seit 2016 zuverlässig vermietet

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

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

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

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

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 aufzubewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25208768 - 91522 Ansbach

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

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

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

---

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