Ansbach

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garagenstellplatz - perfekt für Kapitalanleger!

??????? ????????: 25208803

???? ??????: 165.000 EUR • ?????????: ca. 79 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

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

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25208803
?????????	ca. 79 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ??????

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

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.05.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	154.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2002

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

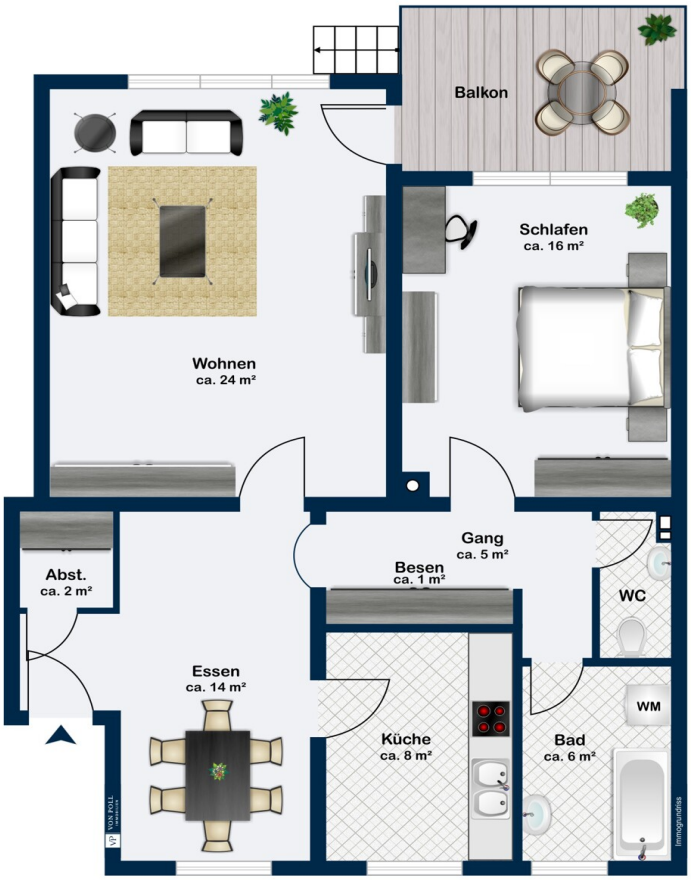
?? ???????

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

??????



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

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

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

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die helle Atmosphäre und eine Lage, die Komfort und Alltagstauglichkeit ideal miteinander verbindet. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch seine ruhige Hausgemeinschaft und den ordentlichen Gesamtzustand einen äußerst positiven Eindruck vermittelt.

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig, denn sowohl die nächste Bushaltestelle als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Dies macht sie besonders attraktiv für Pendler oder Menschen, die auf eine gute Anbindung angewiesen sind. Auch im Alltag profitieren Bewohner von der hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nähe, wodurch Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können. Zudem ist das Stadtzentrum fußläufig erreichbar, sodass Cafés, Restaurants, kulturelle Angebote und weitere städtische Einrichtungen bequem zu Fuß besucht werden können.
Der Wohnungsgrundriss ist durchdacht und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Das große Wohnzimmer bildet das Herzstück des Wohnbereichs. Es ist hell, einladend und verfügt über einen Zugang zum Balkon, der an warmen Tagen zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Ein besonderes Highlight ist der eigene Zugang vom Balkon direkt in den Gemeinschaftsgarten – eine seltene und äußerst praktische Besonderheit, die sowohl entspannte Stunden im Grünen als auch kurze Wege ermöglicht.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und weitere Möbelstücke und schafft damit einen komfortablen Rückzugsort. Die Küche mit angeschlossenem Esszimmer bildet ein zentrales Element der Wohnung. Hier treffen Funktionalität und Wohnlichkeit aufeinander: Der Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen ein und macht diesen Teil der Wohnung zum kommunikativen Mittelpunkt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die langjährige und zuverlässige Mieterin, die die Wohnung sehr gepflegt hält und für eine kontinuierliche Mieteinnahme sorgt. Ergänzend bietet ein Garagenparkplatz zusätzlichen Komfort und Sicherheit für das eigene Fahrzeug – ein Merkmal, das gerade in städtischen Lagen von hohem Wert ist.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Angebot für Kapitalanleger wie auch für Selbstnutzer, die Wert auf eine gute Lage, eine stimmige Raumaufteilung und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Innenbilder können auf Grund dem Schutz der

Privatsphäre der Mieter nicht veröffentlich werden.

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:
- 2 - Zimmer - Wohnung mit ca. 75 m²
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten über den Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Küche mit angeschlossenem Esszimmer als zentrales Element der Wohnung
- Langjährige, zuverlässige Mieterin
- Garagenparkplatz

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine solide, langfristig gesicherte und zugleich attraktiv gelegene Immobilieninvestition setzen möchten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 25208803 - 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 ein attraktive Lebensqualität.

??????? ????????: 25208803 - 91522 Ansbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25208803 - 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