

## Ansbach

????????: ???????? ?????????? ?? ???????? ??????????????!

Αριθμός ακινήτου: 25208800

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 130 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 260 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

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

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ??? ??????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25208800               |
| ???????????        | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| ????????           | 6                      |
| ?????????? ???     | 3                      |
| ??????????         |                        |
| ??????????         | 2                      |
| ????? ???????????? | 1930                   |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 299.000 EUR                                                                        |
| ???????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                            |
| ?????????????????????? | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                              |
| ?????                  |                                                                                    |
| ???????                | ????????????????? ????????,<br>??????????                                          |

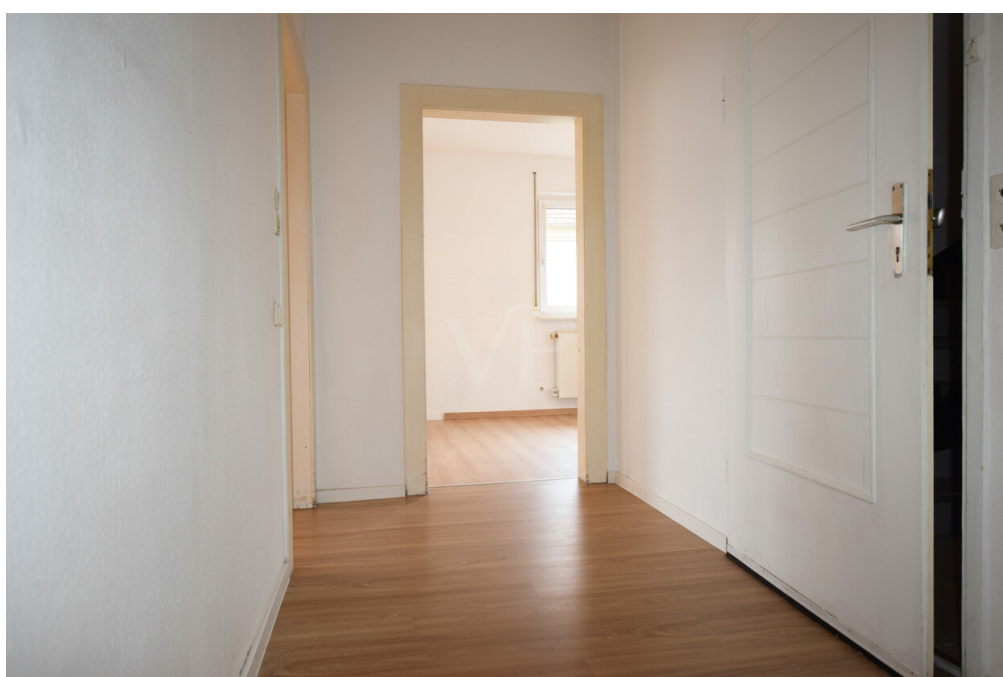
Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

|                     |                     |                     |                |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | BEDARF         |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 350.30 kWh/m²a |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 11.07.2034          | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | H              |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 1929           |

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

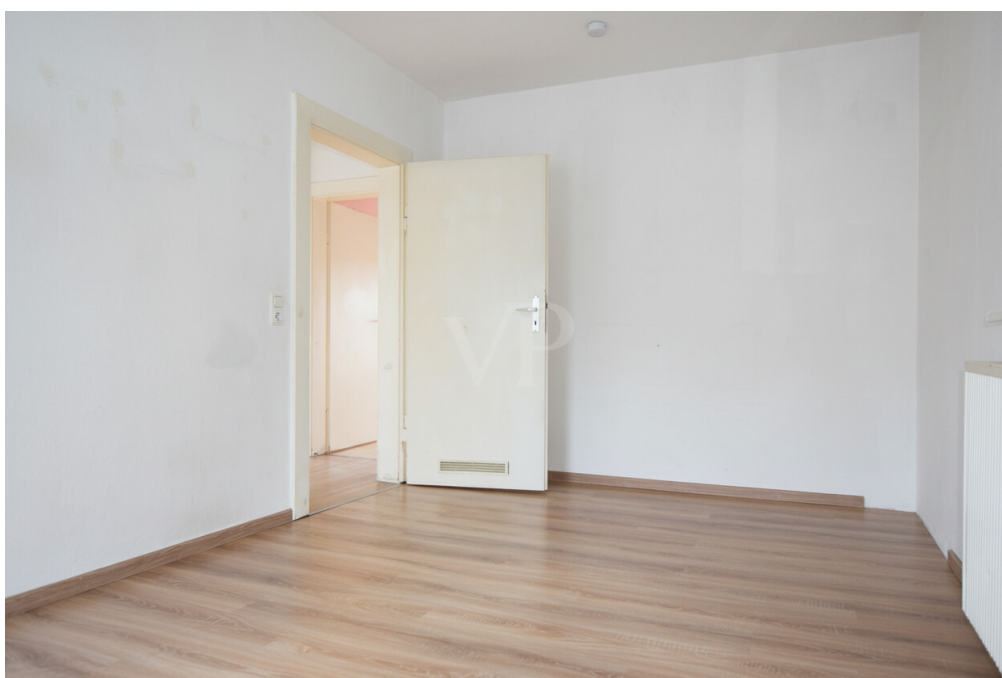
?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????





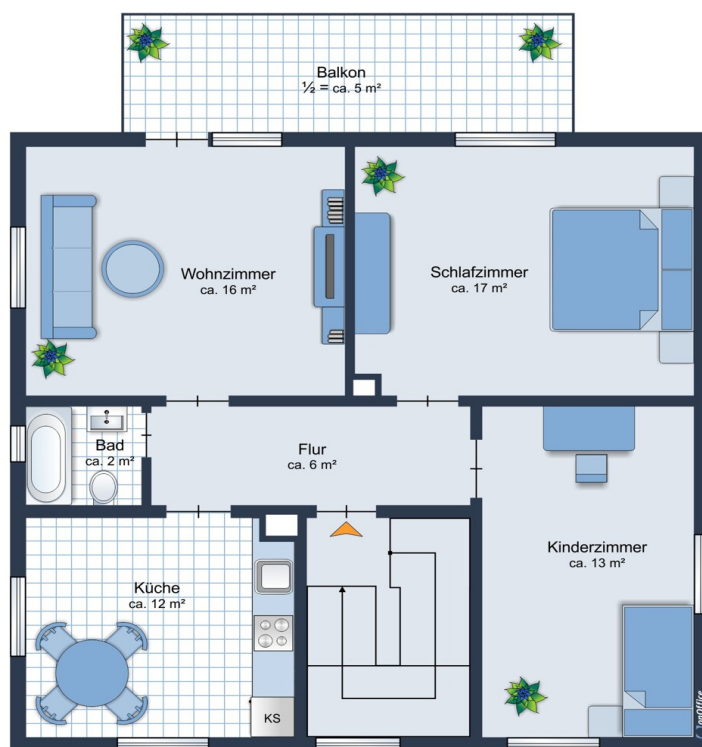
Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

??????



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: 25208800 - 91522 Ansbach

## ???

???? ? ????????????????? ??????? ?????????, ????????? ?? 1930 ??? ????????? ???????  
Ansbach-Eyb, ??????? ?? ?????????????????! ?? ????? ??????????? ????????? 130 ?.. ?????  
??????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ????? ?????????, ??? ??? ???????  
??? ??? ??? ????? ??????. ?? ??????? ????? ??????????? ??? ????????????????? ? ??????????. ???  
?????? ????????? ??? ??????? ??? ??????????????????? ??? ??????????. ??? ?? ?????????, ?????  
?????????? ?? ??? ?? ????????. ????? ?? ????????? ??? ??????????? ??? ????? ??????????????? ??  
???? ?????????, ?? ????? ????????? ?? ????????????????????? ?? ??????????????, ?????????, ????????? ???  
?????, ????????? ????????????? ? ??? ??????? ??????????. ??????????? ??? ????????? ??????????? ?  
??????, ????????? ??????????. ????? ?? ??????????? ?? ?????????, ??????? ????????????? ??????, ??  
????? ????????????????????? ?? 2018. ? ????? ??????? ??? ????????? ????????????? ????? ?????? ??????.  
???? ?? ??????????????? ????? ??? ????? ??????????????? ?? ?? ??????????????? ??? ??????????,  
?????????????????? ??????? ??? ????? ?????????, ??? ??????????? ??? ??? ??????. ?? ??????? ??????????  
?????????? ??? ??? ??? ?? ????? ??????????????? ????????? ??????????? ??? ?????????, ?? ?????  
?????????????????? ?? 2015. ? ????? ??????? ??????????????? ????? ??? ??????? ??? ??????????? ???  
?????????????????????? ??? ??? ??????????? ?? ??????????????????? ??????. ? ??????? ??????????? ???  
?????????? ??????????? ??? ??????????? ??? ??????????????? ??????????? ????? ??????????. ? ??????? ???  
?????????????????? ??????? ????? ??????????. ??? ?? ??? ??????????????????? ??????? ??? ??????? ????? ???????????  
??? ????????????????? ??????????? ??????????????? ??????????? ??? ??????, ??????????????????? ??????????? ??????.  
?? laminate ??????? ??????????? ??? ??????????? ??????????????? ??? ??????????????? ??? ??????????  
???????????????? ??????????????. ??? ?? ??????????? ?????? ??????????????? ?? ????? ??????? PVC ??? ?????,  
?????????????????? ????? ??? ??????????????? ??? ??? ????? ??????????????? ??????????. ? ??????????? ?????????????  
??? ??? ??????????? ??????????? ??????????????? ?? ??????? ??????, ?? ????? ??????????????????????? ?? 2015.  
???? ??????????????? ??? ????????? ??????????? ??? ??????????????????? ?? ????? ??????????????. ????? ????? ?????  
?????????????????? ?????????????????, ????? ?? ??????????? ?????? ??????? ??????????????? ??? ?????????????????,  
?????????????? ??? ??????? ??????????????????? ??????????? ??????? ??? ?????????, ??????????? ??? ??????? ? ?????????  
?????????????????. ? ??????? ??????????????????? ??? ??? ??????????? ??????????? ??????????????? ?????????, ????? ?  
?????????????? ??? ? ??????????? ?????? ??? ????? ?????? ? ? ??????????? ????????? ??????????? ?? ???????  
?????????????????????. ????????? ??????????????? ?????? ????????????????? ??????????????? ??? ??????. ??? ??? ?? ???  
?????????????????????? ??????? ????? ?? ?????? ??????????????????????. ?? ??????????? ?? ??????????????????? ?? ???????????  
??? ??????????? ?????? ??? ??????????????????????. ????? ?? ??????????? ?? ??? ??????????????????????. ????? ?? ??????  
???????????????? ?????????????????????, ??????????? ??? ??????? ??????????????????? ??????????. ?????? ??????? ??? ??  
????? ?? ??????????????? ????? ? ??????????. ?? ??????????? ?? ??????????????????? ??? ??????????????? ??????????  
??? ??????????????. ??????????????????? ?? ??? ???????????????.



**Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach**

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- Laminatboden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- obere Wohnung verfügt über einen Balkon
- obere Geschossdecke gedämmt
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- sehr gute Infrastruktur
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Unterkellert
- 2015 Gasanlagenheizung
- ca. 2015 Erneuerung Balkon
- 2018 wurde das Bad in der unteren Wohnung erneuert

Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.

**Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach**

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

**In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 350.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25208800 - 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)**