

Ansbach

## 2 szobás lakás egy 8 lakásos épület emelt földszintjén erkéllyel és parkolóhellyel

VP azonosító: 22208453



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

VÉTELÁR: 155.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 51,19 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	22208453
Hasznos lakótér	ca. 51,19 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1953
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	155.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 11 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	130.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Az első benyomás

Befektetők és lakástulajdonosok figyelem! Egy nyolclakásos társasház emelt földszintjén egy jól karbantartott, 2 szobás lakás várja Önt, körülbelül 55 m<sup>2</sup> lakótérrel, amely elosztásból, nappaliból, fürdőszobából, WC-ből, konyhából, hálószobából és erkélyből áll. Az okos elrendezésnek köszönhetően a lakás ideális egyedülálló és párok számára. A kényelmes elhelyezkedés, a közeli városközpont, a mérnöki iskola és az egyetem könnyű megközelíthetősége további célcsoportokat nyit meg Ön előtt, mint leendő bérbeadó. A jól karbantartott, tartós kőburkolatú lépcsőház az emelt földszintre vezet. Az 1. számú lakás bal oldalon található. A lakásba lépve a bejáratnál találja magát, ahol egy gardrób szekrénynek van hely. Innen közelítheti meg a lakás összes többi helyiségét. A konyhában konyhasarok, valamint egy kis reggelizőasztal is elfér. Innen juthat ki a fedett, keleti fekvésű erkélyre is, amely élvezzi a reggeli napsütést. Napos napokon a szabadban élvezheti a reggelijét. A nappali mellett található a belső, már modernizált fürdőszoba zuhanyzóval, mosógépcsatlakozóval és mosdóval. A szoba semleges fehér színű csempével burkolt. A lakásban különálló WC is található ablakkal. Az ingatlan központi eleme a tágas nappali, nagy, déli fekvésű ablakfronttal. Itt fent van hely egy kényelmes kanapénak és egy dohányzóasztalnak. A hálószoba, ahol fent van hely egy ágynak és egy ruhásszekrénynek, teszi teljessé az ajánlatot. A lakáshoz tartozik egy zárható pincehelyiség és egy parkolóhely az épület előtt. A közös mosókonyha szintén az alagsorban található. A fűtést Wolf gázkazán biztosítja. Külön méreőrak vannak felszerelve a fűtés, a víz és a villany fogyasztás alapú számlázásához. Az ingatlan jó állapotban van, és jelenleg bérbe van adva. Ezért kifejezetten befektetőket célozunk meg ezzel az ajánlattal. A lakás jelenleg üres, így saját tulajdonú lakásba is költözheto. Gyozodjon meg róla saját szemével az ingatlanban rejlo lehetoségekról. Örömmel küldünk Önnek egy részletes prospektust belso fotókkal, vagy ha komolyan érdeklodik, személyes megtekintési időpontot egyeztetünk. Kérjük, küldjön nekünk egy hiánytalanul kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet, telefonszámával együtt, e-mailben. Várjuk válaszát.



**VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach**

## Részletes felszereltség

Details zusammengefasst in Aufzählung:

- 2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
- Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
- gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
- geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- helle Türen und Zargen in Holzoptik
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Küche mit Zugang zum Ostbalkon
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
- Freiplatz im Hof

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

**VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach**

## Minden a helyszínról

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. 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 Nahe 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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.



VP azonosító: 22208453 - 91522 Ansbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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