

Ansbach

# Éljen Ansbachra néző kilátással! Vonzó 3 szobás lakás garázzsal!

VP azonosító: 22208460



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

VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach**

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

VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	22208460
Hasznos lakótér	ca. 77,1 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1953
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	259.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Egyszintes futési rendszer</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Teljes energiaigény</b>	<b>130.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejárata</b>	<b>09.06.2033</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>E</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1953</b>

VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



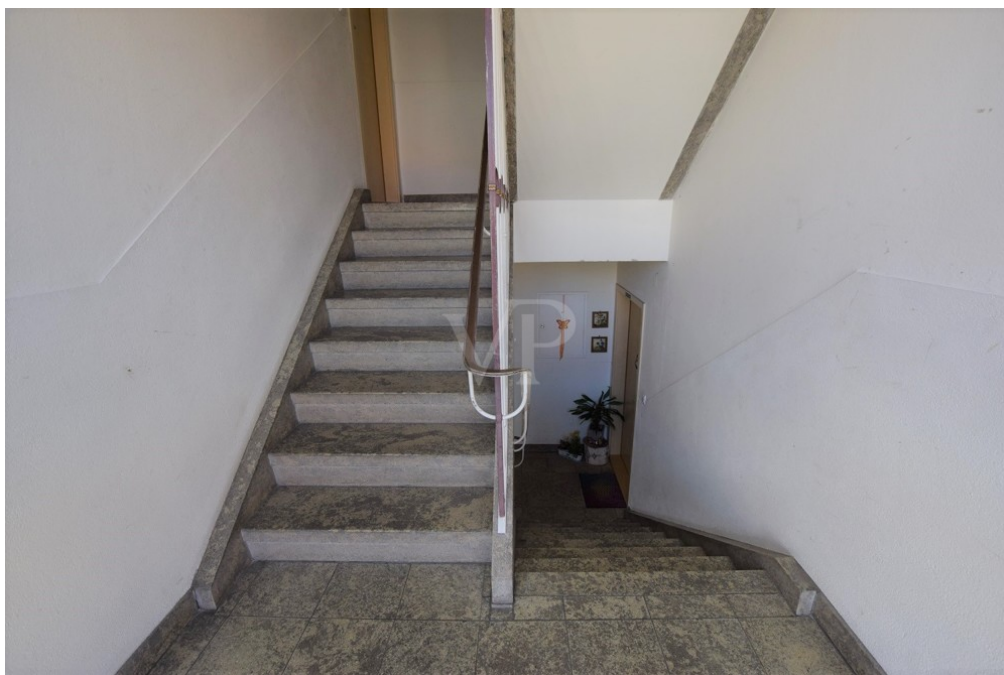
VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



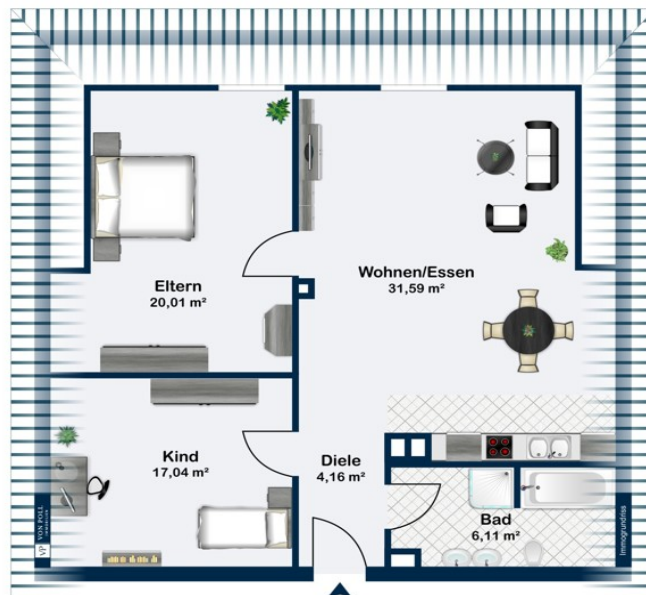
VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach**

## Az első benyomás

A kínált 3 szobás lakás egy 1960-ban épült, összesen nyolc lakásból álló társasház legfelső emeletén található. A legfelső emeletet 2013-ban teljesen felújították. Ez magában foglalta a tetoszerkezet és a burkolat cseréjét, energiatakarékos szigetelést, dupla üvegezésű ablakok beépítését és a tetóablakok minőségi fémmunkával történő burkolását. A lakás a KfW energiahatékonysági szabványainak megfelelően készült, és ideális egyedülálló, párok vagy befektetők számára. Az épület egy csendes mellékutcában található, a városközpont közelében. A mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek, óvodák, iskolák, valamint az egyetem és a gépészmérnöki iskola mind gyalogosan könnyen megközelíthetők. A világos lépcsőház vezet fel a legfelső emeletre. A bejáratnál a nyitott területek nappali-étkezőbe jutunk, amelyhez egy nyitott konyha is tartozik. A tetóablak és az északkeleti és nyugati fekvésű tetóablak természetes fénnel árasztja el a tágas helyiséget. Ezenkívül lenyugózó kilátás nyílik a városra és a nyugati templomokra. A lakásban továbbá két tágas hálószoba található, amelyek irodaként vagy vendégszobaként is használhatók, valamint egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba. A fürdőszoba zuhanyzóval, káddal, mosógépcsatlakozóval, WC-vel és mosdóval felszerelt. Tárolóhely a padlón található. A hozzá tartozó lehúzható létra közvetlenül a nappaliban található. A lakás modern dizájnnal rendelkezik. A padló könnyen kezelhető, fahatású laminált padlóval borított. A fürdőszoba padlótól a mennyezetig fehér és antracit színű csempézett. Az ajtók és keretek világos színű furnérosak, és a látszó mennyezeti gerendákkal együtt hangulatos lakókörnyezetet teremtenek. A fűtést Wolf gázkazán biztosítja. Külön méreőrak vannak beépítve a fűtés, a víz és a villany fogyasztásalapú számlázásához. További tárolóhelyet biztosít a zárható pincehelyiség. Kényelmesen parkolhatja autóját a benne foglalt garázsban. Ez egy tágas lakás. A lakás jelenleg bérbe van adva, és elsősorban befektetők céljára ajánlunk meg ezzel az ajánlattal. Örömmel adunk tájékoztatást a pontos bérleti díjbevételek egy személyes konzultáció során. Gyozodjon meg saját maga az ingatlan minőségéről egy személyes megtekintés időpontjának egyeztetésével. Kérjük, küldje el nekünk a kitöltött kapcsolatfelvételi űrlapot, telefonszámával együtt, e-mailben. Várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach**

## **Részletes felszereltség**

**Details in der Zusammenfassung:**

- **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung**
- **Mehrfamilienhaus mit acht Parteien**
- **nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard**
- **gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf**
- **zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer**
- **Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC**
- **offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen**
- **Blick auf die Stadt nach Süden und Westen**
- **pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design**
- **helle Türen und Zargen in Holzoptik**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter und Plissees**
- **Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden**
- **kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten**
- **Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil**
- **Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013**
- **Garagenstellplatz**
- **sofort verfügbar**

**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, Allgemestrom 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: 22208460 - 91522 Ansbach**

## **Minden a helyszínrol**

**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 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 liebliche 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: 22208460 - 91522 Ansbach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2033.

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 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.

**VP azonosító: 22208460 - 91522 Ansbach**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**