

Ansbach – Ansbach

Kapitalanleger und Singles aufgepasst! 2-Zimmer-Wohnung, perfekt geschnitten!

VP azonosító: 23208508



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 42,3 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	23208508
Hasznos lakótér	ca. 42,3 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	06.05.2024
EMELET	2
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1937

Vételár	149.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m ²
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.07.2025
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	181.20 kWh/m²a

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



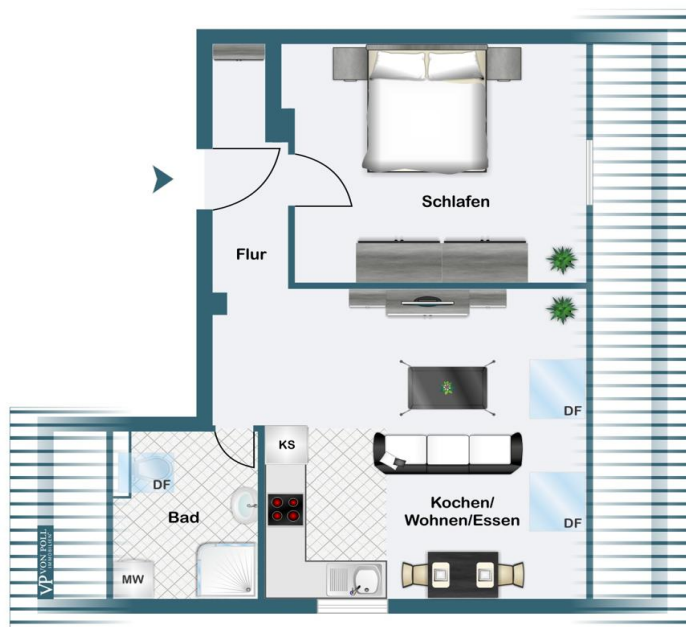
VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Alaprajzok



Dachgeschoss

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

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Az els? benyomás

Wir freuen uns, Ihnen diese gemütliche Dachgeschoss-Wohnung vorzustellen! Die hell und offen konzipierte Wohnung wurde im Jahr 2018 kernsaniert und bietet Ihnen modernen und zeitgemäßen Wohnkomfort. Nach dem Eintreten in den Flur erwartet Sie linker Hand direkt das geräumige Schlafzimmer. Geradeaus gelangen Sie zum komfortablen Tageslichtduschbad. Links folgt der gemütliche, offene Wohn- und Essbereich mit neuwertiger Einbauküche. Die energiesparenden LED-Deckenlichtspots erinnern an einen Sternenhimmel. Die großen Dachflächenfenster zur Südseite fluten den Raum mit viel Licht und bieten außerdem einen freien Blick ins Grüne. Die stilvolle maßgefertigte Einbauküche samt Markenelektrogeräten lässt in Bezug auf Funktionalität und Komfort keine Wünsche offen. Das große Fenster zur Westseite fängt Ihnen die Abendsonne ein. Die Schallschutzthermofenster in Kunststoff, die Fußbodenheizung im Duschbad und das Echtholzparkett in Eiche hell machen Ihr neues Zuhause zur ganz besonderen Wohlfühlzone. Das helle Duschbad mit Regenbrause, dem großen Waschtischelement mit beleuchtetem Spiegel sowie das geschmackvolle Design der Fliesen tragen ebenso dazu bei, diese gemütliche Wohnung zum perfekten neuen Heim zu machen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer wie Singles oder Studenten zum Selbstbezug, als auch zur Vermietung für Kapitalanleger. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Appartement bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Részletes felszereltség

Bereits bei der Planung mit dem Architekten wurde schon besonderer Wert auf hohen Wohnkomfort, Design und beste Bauqualität gelegt. So entstand ein modernes Appartement mit einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles, die sich den Traum von den ersten eigenen vier Wänden erfüllen möchten, als auch für Kapitalanleger.

Weitere Ausstattungsdetails im Überblick:

Markeneinbauküche mit Kühl- /Gefrierkombination, Spülmaschine, Umluftdunstabzug Siemens, Cerankochfeld und Backofen der Marken Neff und Siemens, Spülbecken Marke Schott

-Badezimmer mit Dusche sowie Glastüren, -Designregenbrause und Fußbodenerwärmung

-Waschmaschinenanschluss im Bad

-Hochwertiges Feinsteinzeug in Granitoptik

-Sanitärgegenstände Marke Geberit, Armaturen Marke Grohe

-Siedle Gegensprechanlage

-Dachflächenfenster mit Beschattung

-Digitalthermostat zur Temperaturregelung

-Sämtliche Räume mit energiesparender LED-Deckenbeleuchtung ausgestattet

-Rauchwarnmelder

-DSL, SAT, WLAN-Vorbereitung

Im Keller verfügen Sie außerdem über einen gemeinschaftlich genutzten Wäschetrockenraum sowie einen Abstellplatz für Fahrräder. Das Haus wird über eine Brennwertgaszentralheizung Marke Buderus, BJ 2009, beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Ihren PKW parken Sie bequem vor dem Haus in den vorhandenen öffentlichen Parkbuchten oder auf umliegenden Anwohnerparkplätzen.

Die kleine Hausgemeinschaft (nur 4 Parteien) wird zudem von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, die auch die jährliche Hausgeldabrechnung erledigt. Separate Verbrauchszähler für Wasser und Wärmemengen sind installiert und werden durch ein externes Unternehmen abgelesen.

Die gemütliche Wohnung liegt wunderbar ruhig, dennoch zentral und ist eine seltene Gelegenheit. Deshalb zögern Sie nicht! Ihr neues Zuhause wird rechtzeitig zum Sommersemester 2024 bereits Anfang März 2024 frei!

VP azonosító: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Minden a helyszínr?

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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. 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 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: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 181.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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 aufbewahren 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 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: 23208508 - 91522 Ansbach – Ansbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com