

Ansbach

## Világos penthouse lakás erkéllyel, lifttel és mélygarázzsal, csendes helyen Ansbachban

VP azonosító: 24208648



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

VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	24208648
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1990
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	195.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.02.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	109.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

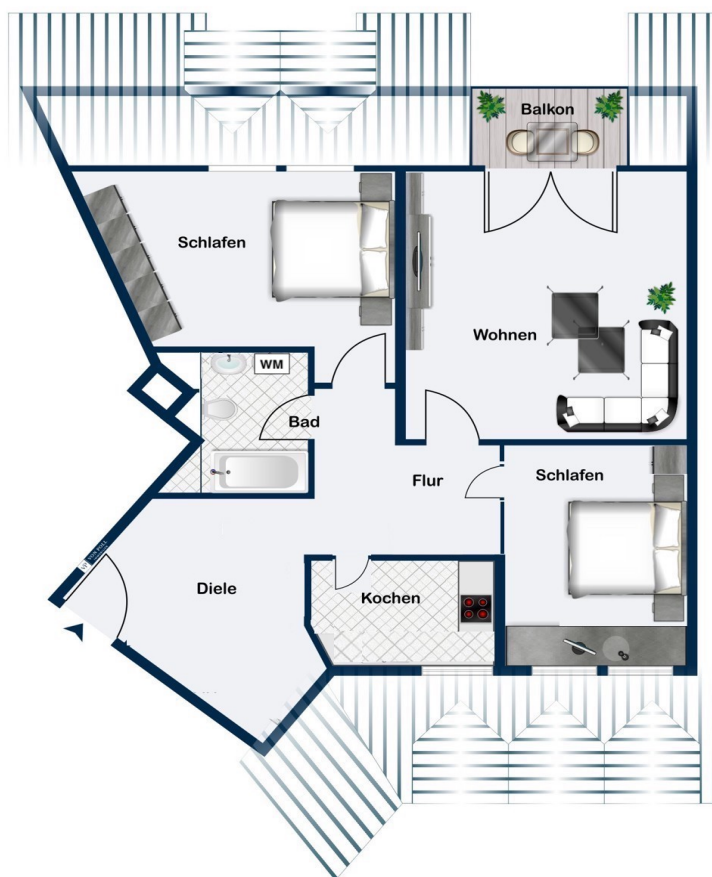
## Az ingatlan





VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach**

## Az első benyomás

Az ingatlan egy jól megtervezett, 3 szobás lakás egy 1990-ben épült, összesen 17 lakásos társasház legfelső emeletén (3. emelet). Ideális egyedülállóknak, pároknak vagy befektetők számára. Az épület egy csendes lakóövezetben található, mindössze néhány percre Ansbach központjától. Minden mindennapi kényelmi szolgáltatás, valamint a városközpont könnyen megközelíthető kerékpárral. A lakás egy központilag elhelyezkedő elosztóból, három ideális arányú szobából áll, amelyek nappali/étkezőként, hálósobaként és gyerekszoba/dolgozószobaként is használhatók, egy beépített szekrényekkel ellátott konyhából és egy fürdőszobából. Minden más szoba a folyosóról közelíthető meg. Balra található a hálósoba, ahol bőséges hely van egy tágas gardrób szekrénynek. A szomszédos, világos nappali-étkezőből nyílik az erkély. A gyerekszoba vagy az dolgozószoba szintén természetes fénnel teli, és rengeteg helyet kínál az egyedi tervezéshez. A konyha beépített szekrényekkel, beleértve a készülékeket is, felszerelt. A lakáshoz tartozik egy fürdőszoba zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel és mosógép-csatlakozóval. Egy zárható pincetároló és egy földalatti parkolóhely (magántulajdonban) is benne van az árban. A lakásban a közeljövőben kisebb javításokra lesz szükség. Rövid és középtávon a liftrendszer cseréje, valamint a futási rendszer hidraulikai kiegyensúlyozása is megtörténik. Részletes információkért látogasson el a megtekintés során vagy a társasházi ülések jegyzőkönyveibe. Gyozdjon meg saját szemével a lakásban rejlő lehetőségekről. Érdeklődés esetén örömmel szervezünk személyes megtekintési időpontot. Kérjük, küldje el nekünk a kitöltött kapcsolatfelvételi űrlapot, telefonszámával együtt, e-mailben. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## Részletes felszereltség

- 3 Zimmer Wohnung im 3. OG
- Mehrparteienhaus mit 17 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Lichtdurchflutete Räume
- Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten vorhanden
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Aufzug
- Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Müllraum

Modernisierungen am Gebäude:

2017: Austausch Fenster Gartenseite

2021: Erneuerung Heizungsanlage

2022: Austausch Fenster Straßenseite

Kurz-/ mittelfristig steht die Erneuerung der Aufzugsanlage und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage an. Ebenfalls stehen für die Tiefgarage Sanierungsarbeiten an.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne aus den Protokollen.

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.



**VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach**

## Minden a helyszínról

In guter Lage Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in einer ruhigen Wohngegend.

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.

VP azonosító: 24208648 - 91522 Ansbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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. 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.



VP azonosító: 24208648 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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