

Ansbach

## Két erkély, világos szobák és számos egyéb extrák! Jól karbantartott háromszobás lakás.

VP azonosító: 25208654



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

VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208654
Hasznos lakótér	ca. 80,85 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	195.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.04.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



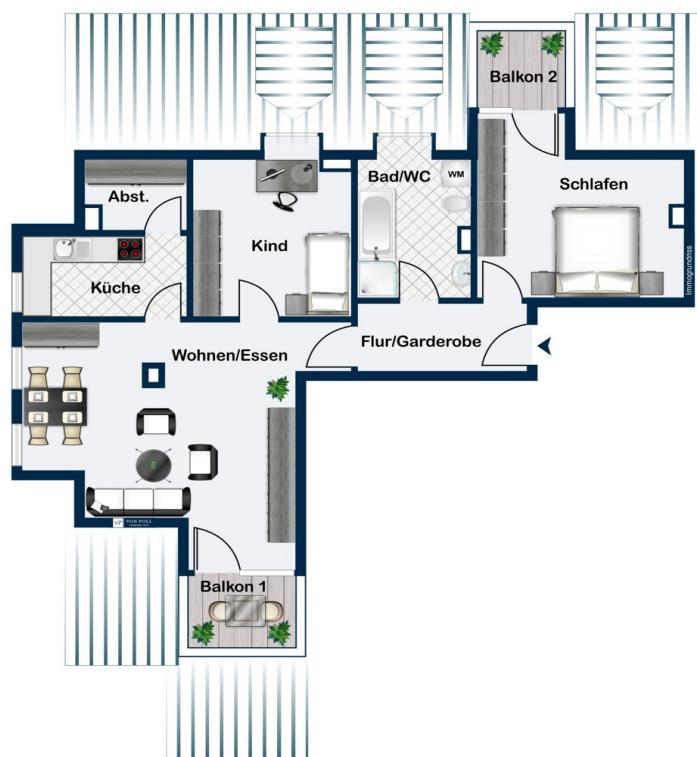
VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott és világos, 3 szobás lakás egy 1995-ben épült, összesen 16 lakásos társasház legfelso emeletén található. A lakásba a lépcsoházon keresztül juthat el. Nemcsak makulátlan állapotával, hanem jól megtervezett elrendezésével is lenyugözo. A folyosóról a hangulatos, erkélyes hálószobába és a hozzá tartozó fürdőszobába jutunk. A fürdőszobában kád, zuhanyzó, WC, mosdó és kényelmes mosógép-csatlakozás található. A folyosó végén található a világos, parkettás nappali, ahonnan egy másik erkélyre is ki lehet jutni. Itt boven van hely egy nappali és étkezo kialakítására. A nappaliból egy gyerekszoba/dolgozószoba és a konyha nyílik. A konyhában egy jól karbantartott, beépített konyha található gépekkel együtt, amelynek berendezése már benne van a vételárban. A konyha mellett egy praktikus kamra található. A lakáshoz tartozik egy tárolóhelyiség a padláson és egy különálló földalatti parkolóhely (magántulajdonban). Az épület földszintjén közös kerékpártároló és szárítóhelyiség is található. A lakás jelenleg bérbe van adva, a bérlo már beleegyezett a kiköltözésbe. Így szükség esetén a lakás meglévo bérleti szerződés nélkül is átadható.

VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach

## Részletes felszereltség

Details im Überblick:

Wohnung:

- 2 Balkone (Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- 2-fach verglaste Holzfenster (1995) mit Rollläden
- Heizkörper (1995)
- Parkettboden im Wohnzimmer und Flur
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Teppichboden im Kinder-/ Arbeitszimmer
- Fliesen in der Küche, Speis und Bad
- Küche mit EBK und praktischer Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken u. WM-Anschluss
- tolle Raumauflistung, gepflegte Wohnung
- zuverlässiger Mieter
- Abstellraum im Dachboden
- separater Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)

Haus:

- Gaszentralheizung erneuert (2016)
- Holzfenster 2-fach verglast (1995)
- Fahrradabstellraum + Trockenraum im EG
- Wetterseite des Hauses ist gedämmt (>10 Jahre)
- 16 Wohneinheiten im Haus

Die Wohnung ist seit 2013 an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

aktuelle Nebenkosten: ca. 340,00€ mtl.

davon umlegbar: ca. 275,00 € mtl.

nicht umlegbar: ca. 39,00€ mtl.

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 135,00 € mtl.

**VP azonosító: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Minden a helyszínrol

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: 25208654 - 91522 Ansbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208654 - 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 felelősségtartásához*

---

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