

**Ansbach**

# Modernizált, 4 szobás, beépített konyhás penthouse lakás jó helyen! -kiadó-

**VP azonosító: 25208738**



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

**VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

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

VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208738
Hasznos lakótér	ca. 98 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1938

Vételár	199.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 16 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

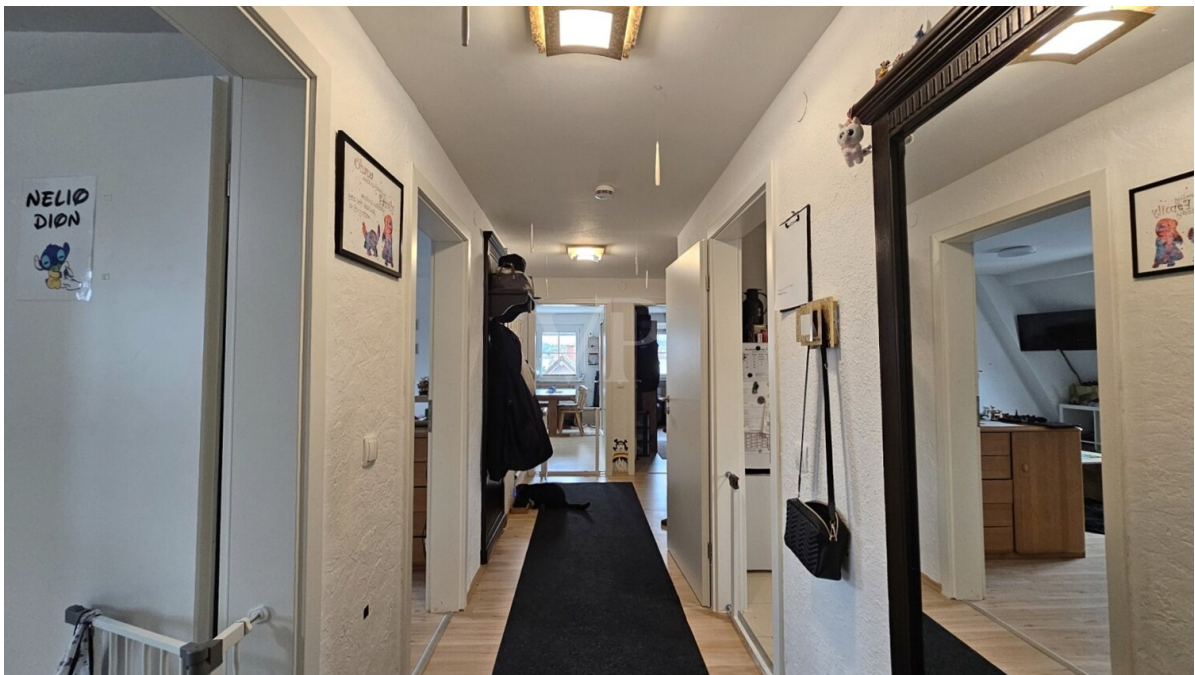
**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.09.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



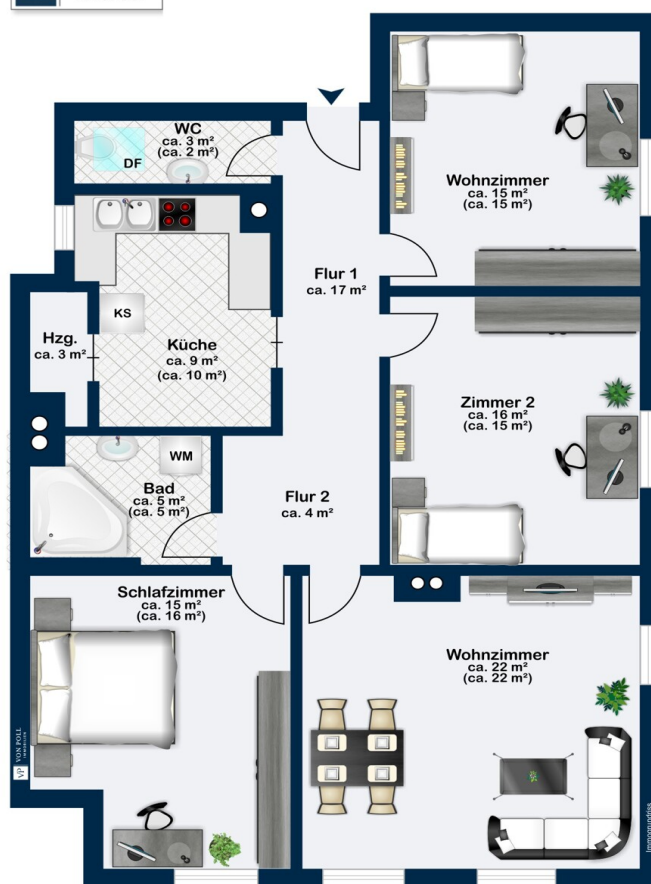
VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach

# Alaprajzok



Dachgeschosswohnung

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

**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Az első benyomás

Ez a teljesen felújított, 4 szobás lakás egy modernizált, összesen 12 lakásos társasház legfelső emeletén található. Egy széles lépcsőház vezet a lakásba, amely nemcsak jó állapotával, hanem átgondolt elrendezésével is lenyugó. A folyosóról közvetlenül az egyes szobákba juthatunk. A folyosótól balra két arányos, világos, déli fekvésű gyerekszoba található. Közvetlenül a folyosón található a hálószoba, majd tovább a lakás szíve: a két oldalról természetes fényrel megvilágított tágas nappali. Boséges helyet kínál egy kényelmes lakótér kialakításához, valamint egy családi étkező kialakításához. A meglévő, egyedi gyártású és kifogástalanul karbantartott beépített konyha a vételár része, és minden szükséges géppel felszerelt. A szekrényfrontok és a munkalap gyönyörű, valódi fa felülettel rendelkeznek. A munkamagasságban elhelyezett süto további kényelmet biztosít. A konyhában található kis kamra tárolóhelyet biztosít a mindennapi használati tárgyakkal. A belső fürdőszobában egy sarokkádban található kényelmes ülökével. A csempék modernnek, fehér falakkal és antracit díszítéssel. Az alsó szekrényvel ellátott mosdószekrény, a tükrös szekrény és a kiegészítő fürdőszobai bútorok boséges tárolóhelyet és kényelmet biztosítanak. Mosógép csatlakozás is rendelkezésre áll. A lakást saját gáz központi fűtésrendszer fűti, a lakók pedig közvetlenül a közműszolgáltatónak fizetnek. A folyosón és a szobákban világos juharfa hatású laminált padló található. A lakáshoz saját pince és kerékpártároló tartozik. A jelenleg bérebe adott lakás befektetők számára is kiválóan alkalmas. Örömmel megbeszéljük Önnel személyesen a havi bérleti díjbevételt. Meghívjuk, hogy személyesen is megtapasztalja ezt a vonzó lakást egy megtekintés során. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy időpont-egyeztetéshez. Várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Részletes felszereltség**

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

Zum Haus:

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

Die Wohnung:

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung
- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten

**Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.**

**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Minden a helyszínrol**

**In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.**

**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 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. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.**

**Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland.**

**Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.**

**VP azonosító: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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 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: 25208738 - 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)**