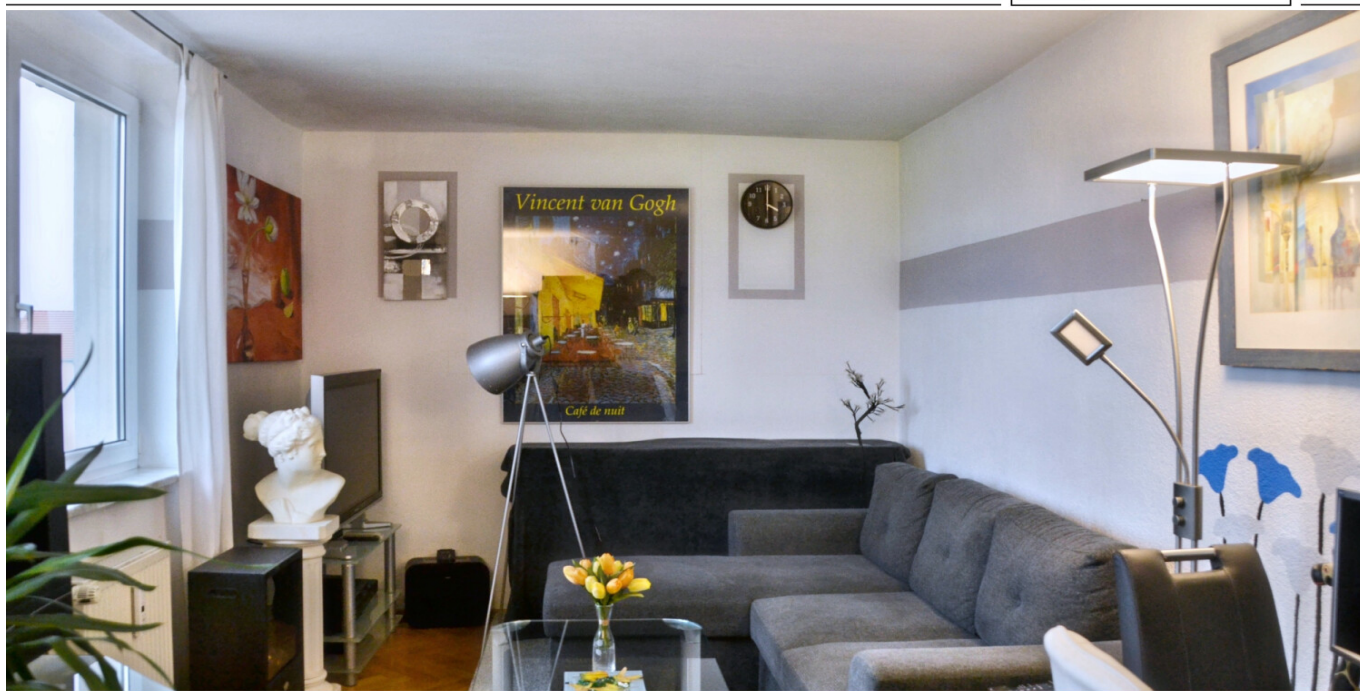


Ansbach

Tágas, kétszobás lakás átgondolt elrendezéssel – központi helyen, kiváló infrastruktúrával

VP azonosító: 25208768



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	25208768
Hasznos lakótér	ca. 55 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1955

Vételár	159.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

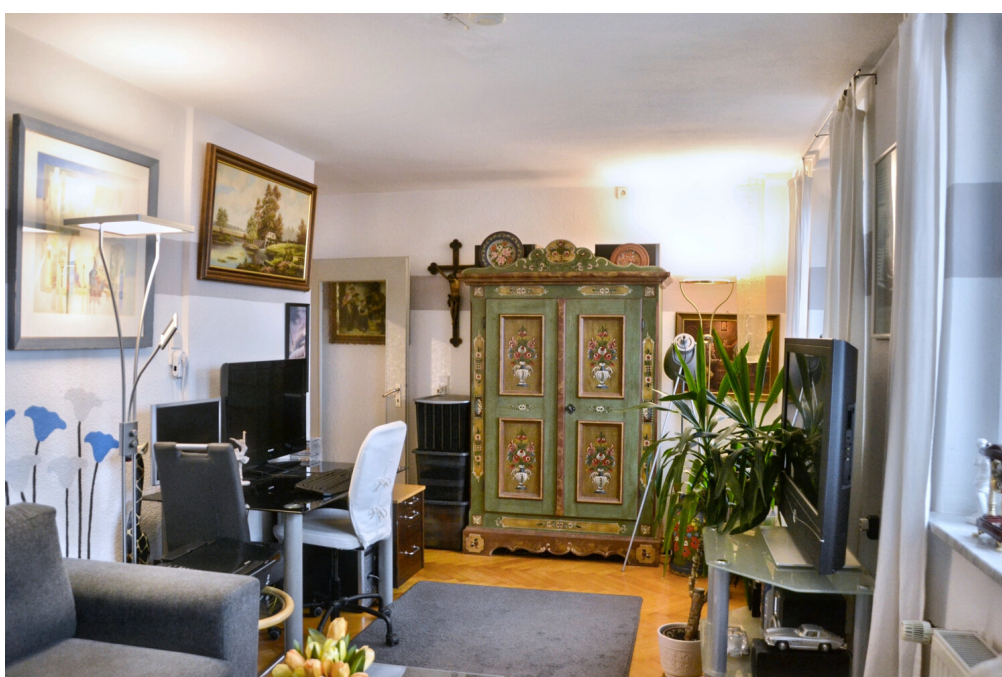
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.11.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	141.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

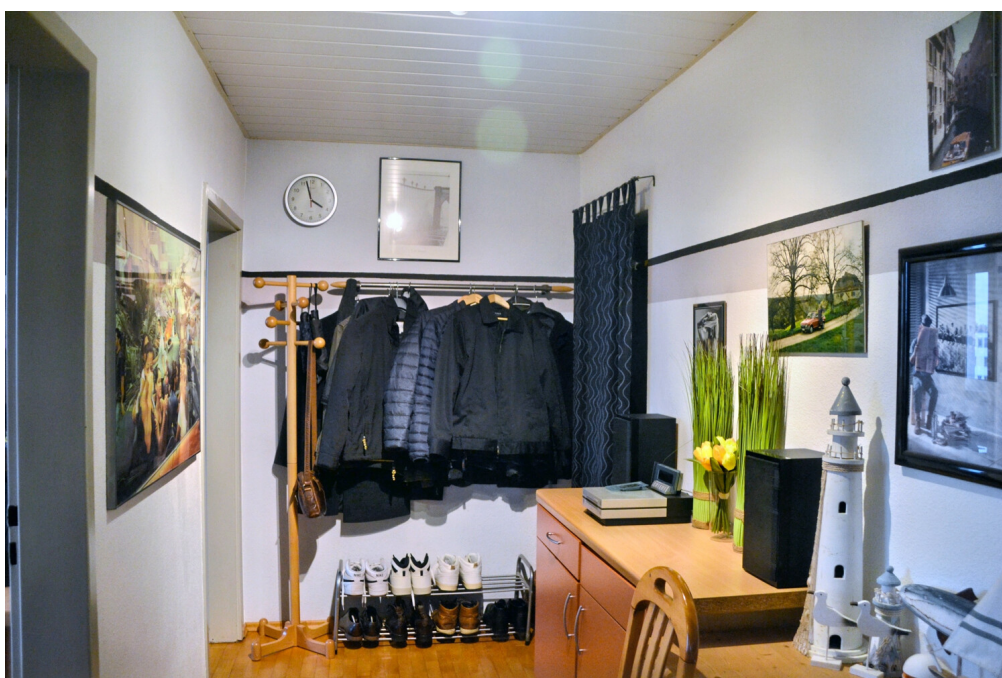
VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



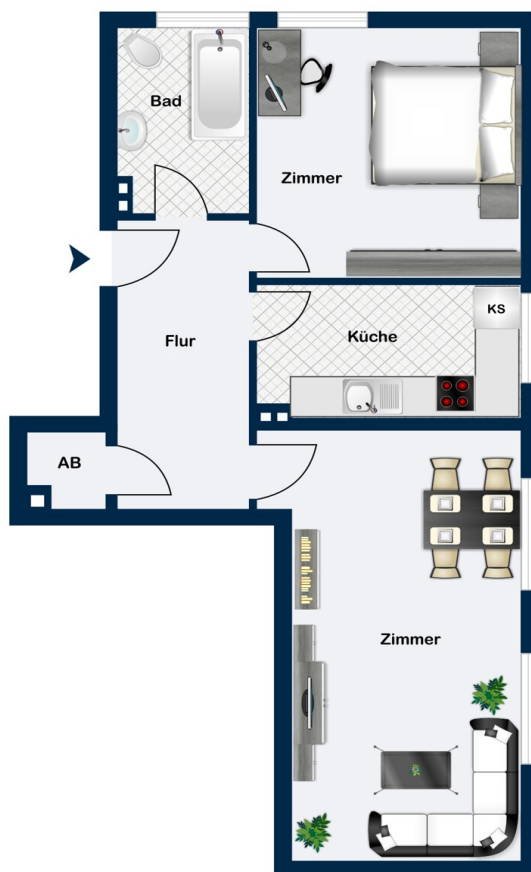
VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Az első benyomás

Ez a tágas, kétszobás lakás lenyűgözi a jól megtervezett elrendezését, központi elhelyezkedését, kiváló infrastruktúráját és összességében nagyon jó állapotát. Egy jól karbantartott, liftes társasházban található lakás mind a nappaliban, mind az alagsorban kifinomult megjelenést kölcsönöz. A világos konyhában egy funkcionálisan beépített konyha található, amelyet 2016-ban korszerűsítettek. A fürdoszobát az 1990-es években újították fel, és jó állapotban van. A lakáson belül egy kis, belső tárolóhelyiség praktikus tárolóhelyet biztosít. A dupla üvegezésű PVC ablakok redonnyal és a meglévő belső falszigetelés további kényelmet biztosítanak. A fűtést 1986-os gázkazán biztosítja. A lakáshoz tartozik egy tágas alagsori tárolóhelyiség saját mosógép-csatlakozóval és további tárolóhellyel. A lift kényelmes hozzáférést biztosít a lakáshoz. A lakást 2016 óta megbízhatóan bérbe adják, így különösen vonzó a befektetők számára. Gyozodjon meg saját szemével ennek a fantasztikus ingatlanról a minőségéről egy személyes megtekintés időpontjának egyeztetésével. Várjuk Önt szeretettel!

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung

-Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden

-Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers

-Helle Küche mit funktioneller Einbauküche 2016 modernisiert

-Badezimmer inden 90igern renoviert

-Gastherme aus 1986

-Kunststofffenster 2-fach verglast

-Extra Stauraum in kleiner Abstellkammer

-Innenliegende Dämmung vorhanden

-Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum

-Personenaufzug vorhanden

-Seit 2016 zuverlässig vermietet

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínról

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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 ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

VP azonosító: 25208768 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208768 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com