

Ansbach

Figyelem: Kétlakásos ház nagy lehetőségekkel!

VP azonosító: 25208800



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 260 m²

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	25208800
Hasznos lakótér	ca. 130 m ²
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1930

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m ²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

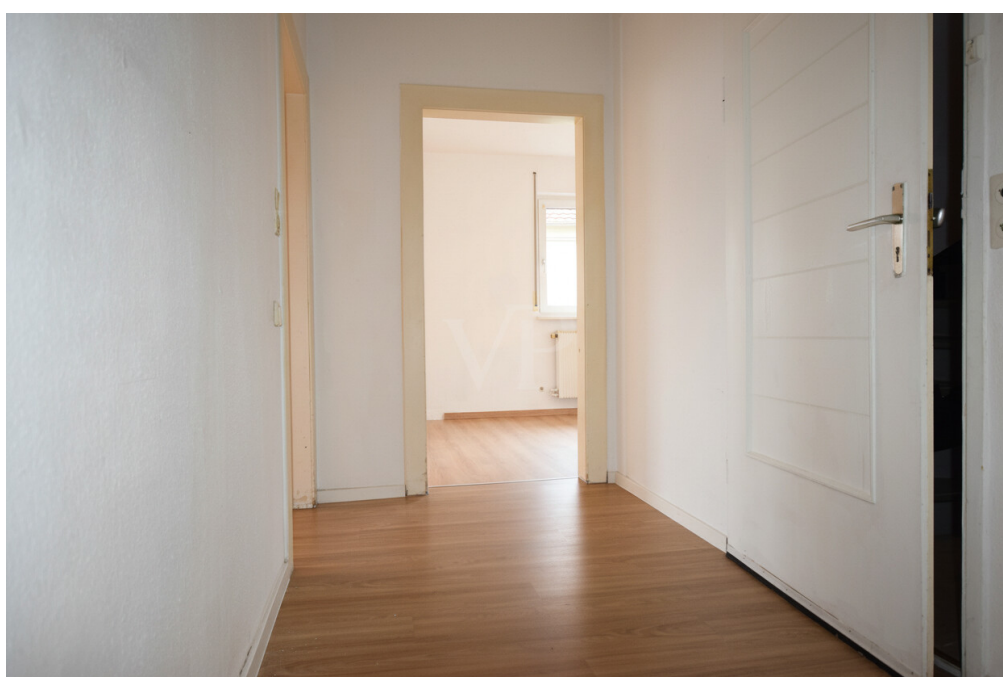
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	350.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1929

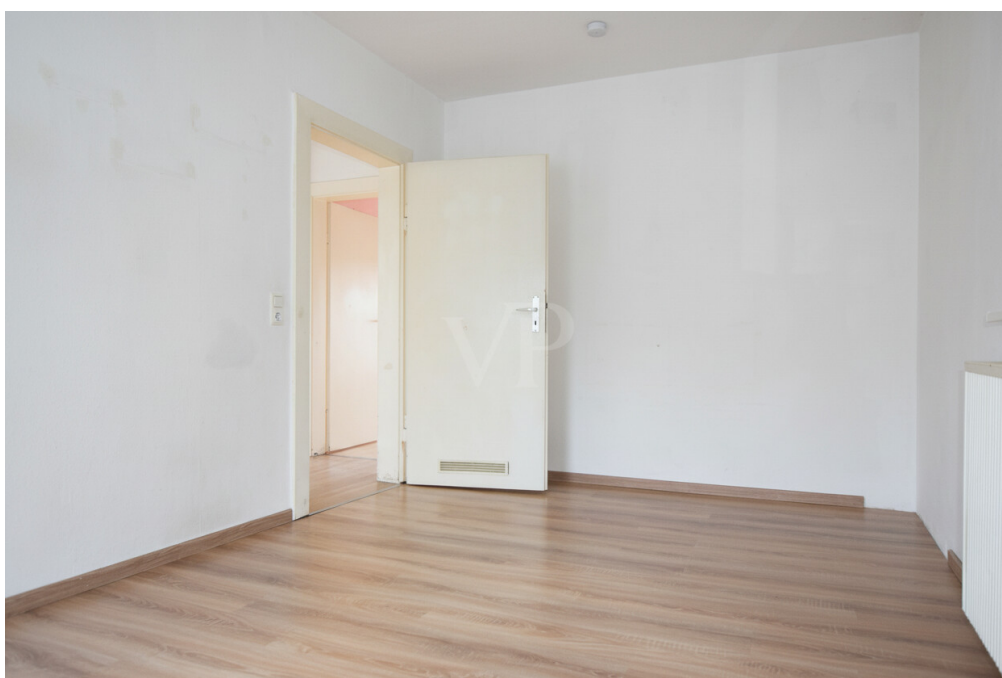
VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



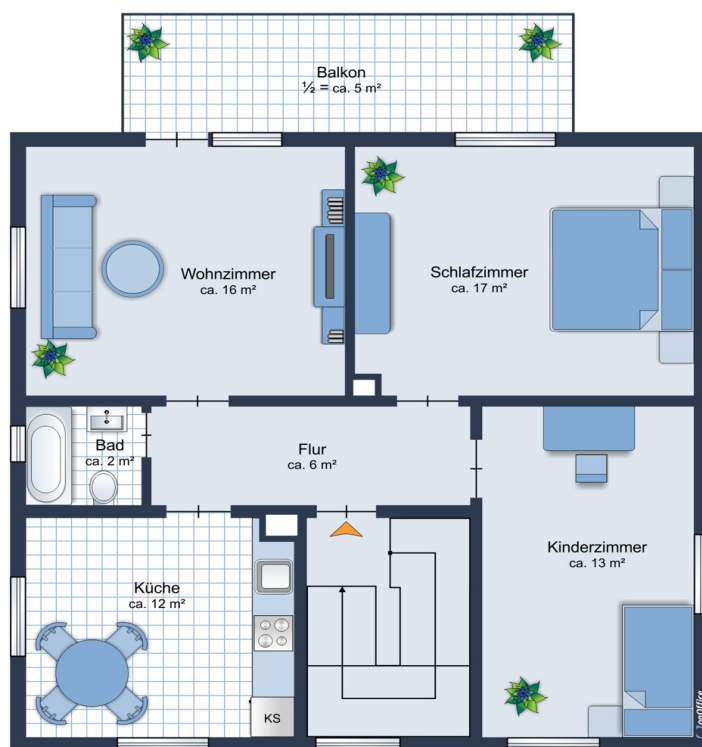
VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1930-ban épült kétlakásos ház a népszerű Ansbach-Eyb kerületben biztosan lenyugó! A ház körülbelül 130 m² lakóteret kínál, amely két tágas, háromszobás apartmanban oszlik meg, az egyik a földszinten, a másik az első emeleten. Az ingatlan ideális saját lakásnak vagy bérbeadásra. Néhány lépcsőfok vezet a földszinti apartman bejáratához. A folyosóról közelíthető meg minden szoba. A bejáratától jobbra, azzal szemben található a három szoba, amelyek hálósobaként, nappaliként, dolgozószobaként, vendégszobaként vagy egyéb célra is használhatók. A bejáratától balra található a nagy, tágas konyha. Mellette található a világos, természetes megvilágítású fürdőszoba, amelyet 2018-ban modernizáltak. A lépcső vezet az első emeleten található második apartmanba. Ez az apartman ugyanolyan elrendezésű, mint a földszinti apartman, szintén három szobából, egy konyhából és egy fürdőszobából áll. A fürdőszobában kád található, a három hálószoba egyikéből pedig az erkélyre lehet kijutni, amelyet 2015-ben újítottak fel. A padlásra a folyosóról felvezető lépcsőn keresztül lehet feljutni, és jelenleg tárolásra szolgál. A padlás ideális lehetőséget kínál átalakításra és további lakótér kialakítására. A legfelső emelet mennyezete szigetelt. Mindkét lakás saját bejáratral és külön villany- és vízórával rendelkezik, ami rugalmas használatot tesz lehetővé. A laminált padló fokozza a hívogató hangulatot és harmonikus lakókörnyezetet teremt. Minden ablak dupla üvegezésű PVC kerettel és redonnyel van felszerelve, ami javítja a hangszigetelést és az energiahatékonyságot. A fűtést gáztüzelésű központi fűtés biztosítja, amelyet 2015-ben telepítettek. Ez lehetővé teszi az egyes lakásokban az egyedi hőmérséklet-szabályozást. A jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően ez az ingatlan egyaránt alkalmas családok, párok és azok számára, akiknek további helyre van szükségük irodák, hobbiszobák vagy vendégszobák számára. A két egység egyértelmű szétválasztása további lehetőségeket nyit meg, mint például az egy fedél alatti lakhatás és munka, vagy többgenerációs együttélés bőséges magánélettel. Parkolás közvetlenül a ház mellett lehetséges. A két lakás egyike jelenleg bérbe van adva. Örömmel megbeszéljük Önnel személyesen a bérleti díjból származó bevételt. Ez az ingatlan lenyugózi majd. A ház funkcionalitást, rugalmasságot és számos felhasználási lehetőséget kínál. Gyozodjón meg róla saját szemével, mit kínál ez a lehetőség. Örömmel egyeztetünk Önnel egy személyes megtekintési időpontot. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- Laminatboden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- obere Wohnung verfügt über einen Balkon
- obere Geschossdecke gedämmt
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- sehr gute Infrastruktur
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Unterkellert
- 2015 Gasetagenheizung
- ca. 2015 Erneuerung Balkon
- 2018 wurde das Bad in der unteren Wohnung erneuert

Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínról

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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: 25208800 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 350.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25208800 - 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