

Ansbach

Appartamento di 2 locali al piano rialzato di una palazzina di 8 unità con balcone e posto auto

Codice oggetto: 22208453



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 155.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51,19 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22208453
Superficie netta	ca. 51,19 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	155.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Attenzione investitori e proprietari! Al piano rialzato di un condominio di otto unità, vi aspetta un bilocale ben tenuto, di circa 55 m², suddiviso in ingresso, soggiorno, bagno, WC, cucina, camera da letto e balcone. Grazie alla sua disposizione intelligente, l'appartamento è ideale per l'affitto a single e coppie. La posizione comoda, con facile accesso al vicino centro città, alla facoltà di ingegneria e all'università, vi apre le porte a ulteriori gruppi target come futuri locatori. La scala ben tenuta con il suo resistente pavimento in pietra conduce al piano rialzato. L'appartamento n. 1 si trova sulla sinistra. Entrando nell'appartamento, vi troverete nell'ingresso con spazio per un guardaroba. Da qui, potrete accedere a tutte le altre stanze dell'appartamento. La cucina offre spazio per un angolo cottura e per un piccolo tavolo per la colazione. Da qui, si accede anche al balcone coperto esposto a est, che gode del sole mattutino. Nelle giornate di sole, potrete gustare la colazione all'aperto. Adiacente al soggiorno si trova il bagno interno, già rimodernato, con doccia, attacco per lavatrice e lavandino. La stanza è piastrellata in bianco neutro. L'appartamento dispone anche di un WC separato con finestra. Il fulcro dell'immobile è l'ampio soggiorno con una grande vetrata esposta a sud. Qui troverete ampio spazio per un comodo divano e un tavolino. La camera da letto, con ampio spazio per un letto e un armadio, completa l'offerta. L'appartamento comprende anche una cantina con serratura e un posto auto davanti all'edificio. La lavanderia in comune si trova anch'essa nel seminterrato. L'unità è riscaldata da una caldaia a gas Wolf. Sono installati contatori separati per la fatturazione a consumo di riscaldamento, acqua ed elettricità. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ed è attualmente affittato. Pertanto, con questa offerta ci rivolgiamo specificamente agli investitori. L'appartamento è attualmente libero, offrendo quindi anche la possibilità di essere abitato da un proprietario. Scoprirete di persona il potenziale di questo immobile. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto degli interni o, se siete seriamente interessati, di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata in ogni sua parte, comprensiva del vostro numero di telefono, via e-mail. Restiamo in attesa di un vostro riscontro.

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Details zusammengefasst in Aufzählung:

- 2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
- Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
- gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
- geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
- pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
- helle Türen und Zargen in Holzoptik
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Küche mit Zugang zum Ostbalkon
- Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
- Freiplatz im Hof

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.

Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch. Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

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. 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 Nahe 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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.

Codice oggetto: 22208453 - 91522 Ansbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com