Ansbach – Ansbach

Kapitalanleger aufgepasst! Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

CODICE OGGETTO: 22208457

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m^2 • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – 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: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22208457
Superficie netta	ca. 55 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.05.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	111.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – 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: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit acht Wohneinheiten. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger in ruhiger Seitenstraße ist die Innenstadt, wie auch die Hochschule und die Maschinenbauschule, fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, einer Küche mit Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und separatem WC sowie ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität. Vom offenen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie in die großzügige helle Küche mit genügend Platz für Ihre kleine Essecke. Hier befindet sich der Zugang zum überdachten Balkon, von dem Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Das innenliegende Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss wirkt auch durch die hellen neutralen Farbtöne der Fliesen sehr freundlich. Das separate WC verfügt außerdem über einen Unterputzspülkasten sowie ein kleines Fenster. Der Wohnraum ist groß genug, um eine gemütliche Couch-/TV-Ecke unterzubringen. Das nebenan liegende Schlafzimmer bietet ebenso ausreichend Platz für Mobiliar wie ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. In beiden Räumen wurden doppelflügelige Fenster verbaut. Auf dem Küchenfußboden sowie im Wohn- wie auch im Schlafzimmer ist helles pflegeleichtes Laminat in Holzoptik verlegt. Das Badezimmer verfügt über ein Duschbad und ist ebenso wie das separate WC gefliest. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern sowie Rollläden ausgestattet. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage für Ihr Fahrzeug. Sie erwerben hier eine geschmackvolle und modernisierte Immobilie in gepflegtem Standard. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Die zuverlässigen Mieter fühlen ich sehr wohl und möchten auch weiterhin gerne bleiben. Daher sprechen wir mit diesem Angebot bewusst Kapitalanleger an. Über die monatliche Kaltmiete erhalten -Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

Dettagli dei servizi

Details in der Zusammenfassung:
- 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines 1953/54 erbauten Mehrparteienhaus
- ca. 55 qm
- Ruhige Seitenstraße
- Fußläufige Innenstadtnähe
- Offener Eingangsbereich
- Gut geschnittene Räume
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Helle großzügige Küche mit pflegeleichtem Laminatboden in Holzoptik
- Überdachter Balkon
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit hellem pflegeleichtem Laminat in Holzoptik
- Helles, gefliestes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC, gefliest
- Modernisierung der sanitären Einrichtungen in 2013
- Abschließbarer Kellerraum
- Garage

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten WEG. 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: 22208457 - 91522 Ansbach – 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. 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 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 liebliche 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: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.00 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 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.

CODICE OGGETTO: 22208457 - 91522 Ansbach – Ansbach

Partner di contatto

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com