

Ansbach

## Due balconi, stanze luminose e molti altri punti di forza! Appartamento trilocale ben tenuto.

Codice oggetto: 25208654



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,85 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25208654 - 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: 25208654 - 91522 Ansbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208654
Superficie netta	ca. 80,85 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	122.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## La proprietà





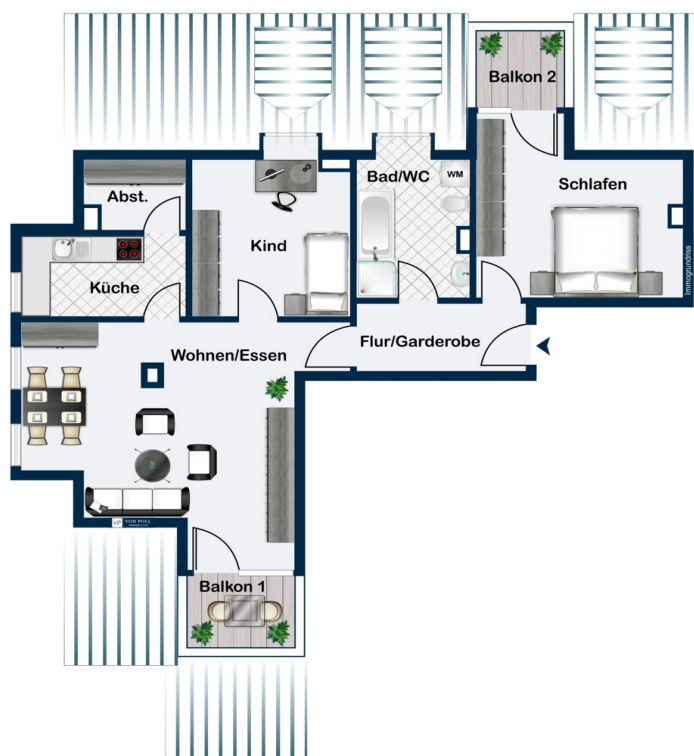
Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208654 - 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: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Questo appartamento di tre locali, ben tenuto e luminoso, si trova all'ultimo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1995, composto da un totale di 16 unità.

L'appartamento è raggiungibile tramite le scale. Colpisce non solo per le sue condizioni impeccabili, ma anche per la sua distribuzione ben progettata. Dal corridoio si accede all'accogliente camera da letto con balcone e al bagno adiacente. Il bagno è dotato di vasca da bagno, doccia, WC, lavandino e un comodo attacco per la lavatrice. In fondo al corridoio si trova il luminoso soggiorno con pavimento in parquet, che offre anche l'accesso a un altro balcone. Qui, si ha ampio spazio per creare una zona giorno e una sala da pranzo. Dal soggiorno si accede a una cameretta/studio per bambini e alla cucina. La cucina è dotata di una cucina attrezzata ben tenuta, completa di elettrodomestici, già inclusi nel prezzo di acquisto. Adiacente alla cucina si trova una pratica dispensa. L'appartamento comprende anche un ripostiglio in soffitta e un posto auto sotterraneo separato (di proprietà privata). Al piano terra dell'edificio sono inoltre disponibili un deposito biciclette in comune e un locale per l'asciugatura. L'appartamento è attualmente affittato e l'inquilino ha già accettato di lasciare l'appartamento. Pertanto, se necessario, è possibile cedere l'appartamento anche senza un contratto di locazione esistente.

Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## Dettagli dei servizi

Details im Überblick:

Wohnung:

- 2 Balkone (Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer)
- 2-fach verglaste Holzfenster (1995) mit Rollläden
- Heizkörper (1995)
- Parkettboden im Wohnzimmer und Flur
- Laminatboden im Schlafzimmer
- Teppichboden im Kinder-/ Arbeitszimmer
- Fliesen in der Küche, Speis und Bad
- Küche mit EBK und praktischer Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken u. WM-Anschluss
- tolle Raumaufteilung, gepflegte Wohnung
- zuverlässiger Mieter
- Abstellraum im Dachboden
- separater Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)

Haus:

- Gaszentralheizung erneuert (2016)
- Holzfenster 2-fach verglast (1995)
- Fahrradabstellraum + Trockenraum im EG
- Wetterseite des Hauses ist gedämmt (>10 Jahre)
- 16 Wohneinheiten im Haus

Die Wohnung ist seit 2013 an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

aktuelle Nebenkosten: ca. 340,00€ mtl.

davon umlegbar: ca. 275,00 € mtl.

nicht umlegbar: ca. 39,00€ mtl.

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 135,00 € mtl.



**Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach**

## Tutto sulla posizione

In guter Lage Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in einer ruhigen Wohngegend.

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.

Codice oggetto: 25208654 - 91522 Ansbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
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: 25208654 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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