Ansbach

# Grazioso monolocale con terrazza ad Ansbach-Eyb – Ideale per investitori

***Codice oggetto: 25208660***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 89.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 24 m² • **VANI:** 1

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**


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

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25208660 |
| Superficie netta | ca. 24 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 1 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1976 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 89.000 EUR |
| Appartamento | Appartamento |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.03.2026 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 120.90 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976 |

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# Una prima impressione

Questo monolocale compatto e ben tenuto si trova al piano seminterrato di un tranquillo condominio nel popolare quartiere di Ansbach, a Eyb. Con circa 24 metri quadrati di superficie abitabile, offre una soluzione ideale per studenti, pendolari o investitori. La zona giorno open space è sapientemente distribuita e dispone di un pratico angolo cottura. Il bagno interno è dotato di doccia, WC e lavandino. Un punto di forza dell'unità è la terrazza coperta. Da qui si può godere di una splendida vista sul verde circostante, perfetta per rilassarsi all'aperto. I pavimenti dell'appartamento sono rifiniti con laminato e PVC di facile manutenzione. Il bagno è piastrellato. L'appartamento è attualmente affittato e quindi ideale anche come immobile da investimento. Saremo lieti di fornirvi informazioni sull'attuale reddito da locazione durante una consulenza personalizzata. Scoprite di persona cosa può offrire questa opportunità. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata in accordo con l'attuale inquilino. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Ca. 24 m² Wohnfläche
- Souterrain eines Mehrparteienhaus
- Reichlich Tageslicht durch Hanglage
- 1-Zimmer mit offener Kochnische
- Pantry-Einbauküche
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Überdachte Terrasse mit Gartenzugang
- Dachbodenabteil
- Ruhige Lage im Stadtteil Eyb
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Hochschule Ansbach
- Derzeit vermietet – attraktive Kapitalanlage

Nutzen Sie die Gelegenheit, eine solide Wohnung mit Potenzial in gefragter Lage zu erwerben!

**Codice oggetto: 25208660 - 91522 Ansbach**

# Tutto sulla posizione

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 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: 25208660 - 91522 Ansbach**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 120.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25208660 - 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