

**Ansbach**

# Attico modernizzato di 4 locali con cucina attrezzata in buona posizione! -affittato-

**Codice oggetto: 25208738**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208738	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1938	Superficie lorda	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile

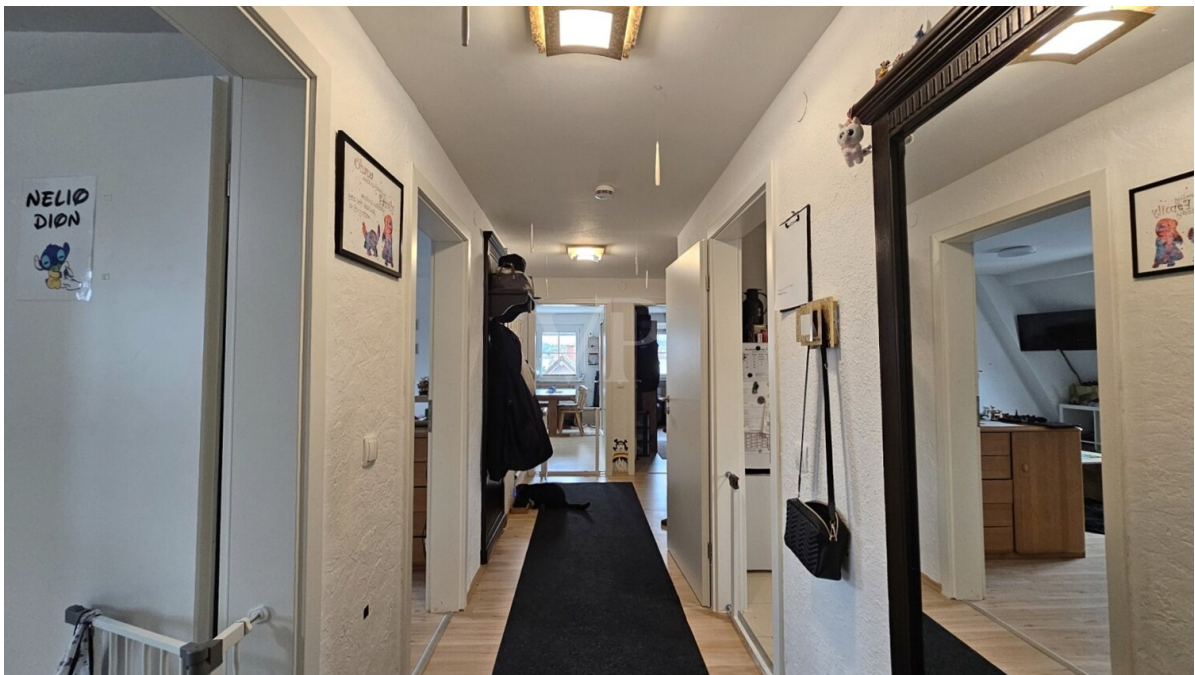
Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	103.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



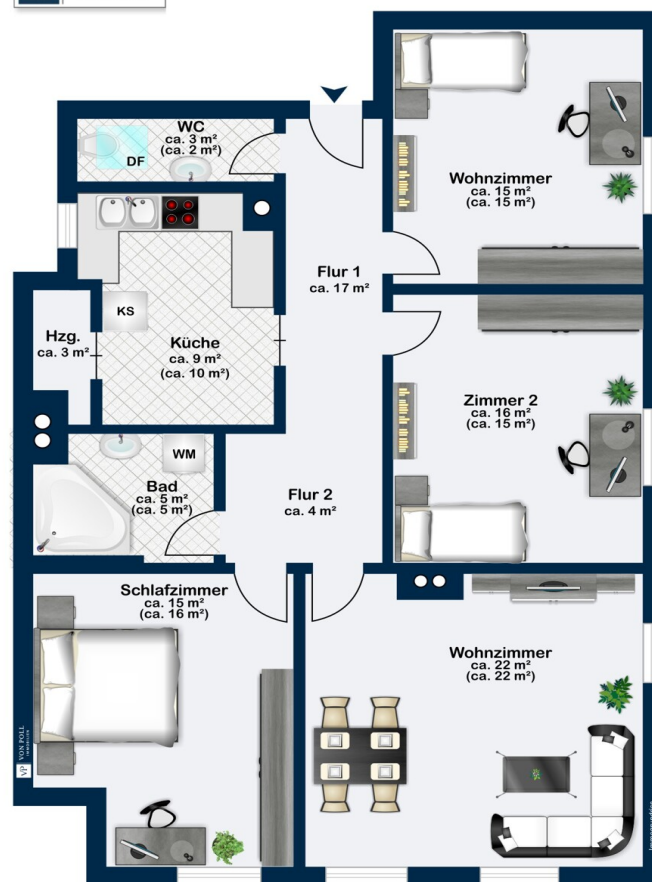
Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach

## Planimetrie



Dachgeschosswohnung

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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Questo appartamento di 4 locali completamente ristrutturato si trova all'ultimo piano di un condominio modernizzato con un totale di 12 unità. Un'ampia scala conduce all'appartamento, che colpisce non solo per le sue condizioni ben tenute, ma anche per la sua distribuzione ben studiata. Il corridoio dà accesso alle singole stanze. A sinistra del corridoio si trovano due camerette per bambini ben proporzionate e luminose, esposte a sud. Dritto nel corridoio si trova la camera da letto principale e, più avanti, il cuore dell'appartamento: l'ampio soggiorno, inondato di luce naturale da due lati. Offre ampio spazio per creare una confortevole zona giorno e ospitare una zona pranzo per tutta la famiglia. La cucina componibile esistente, realizzata su misura e in perfette condizioni, è inclusa nel prezzo di acquisto ed è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari. Le ante dei mobili e il piano di lavoro presentano una splendida finitura in vero legno. Il forno ad altezza d'uomo offre ulteriore praticità. Una piccola dispensa all'interno della cucina offre spazio per riporre gli oggetti di uso quotidiano. Il bagno interno è dotato di una vasca angolare con una comoda seduta. Le piastrelle sono moderne, con pareti bianche e accenti antracite. Il mobile lavabo con mobiletto, l'armadietto a specchio e i mobili da bagno aggiuntivi offrono ampio spazio e comfort. È disponibile anche l'allaccio per la lavatrice. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas e i residenti pagano direttamente l'azienda erogatrice. Il corridoio e le camere sono rivestiti in laminato effetto acero chiaro. L'appartamento comprende una cantina privata e un deposito per biciclette. Attualmente affittato, l'appartamento è ideale per investitori. Saremo lieti di discutere personalmente con voi il reddito da locazione mensile. Vi invitiamo a visitare questo splendido appartamento. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Dettagli dei servizi**

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

**Zum Haus:**

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

**Die Wohnung:**

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung
- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten

**Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.**

**Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Tutto sulla posizione**

**In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.**

**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. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.**

**Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland.**

**Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.**

**Codice oggetto: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 103.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Partner di contatto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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](http://www.von-poll.com)**