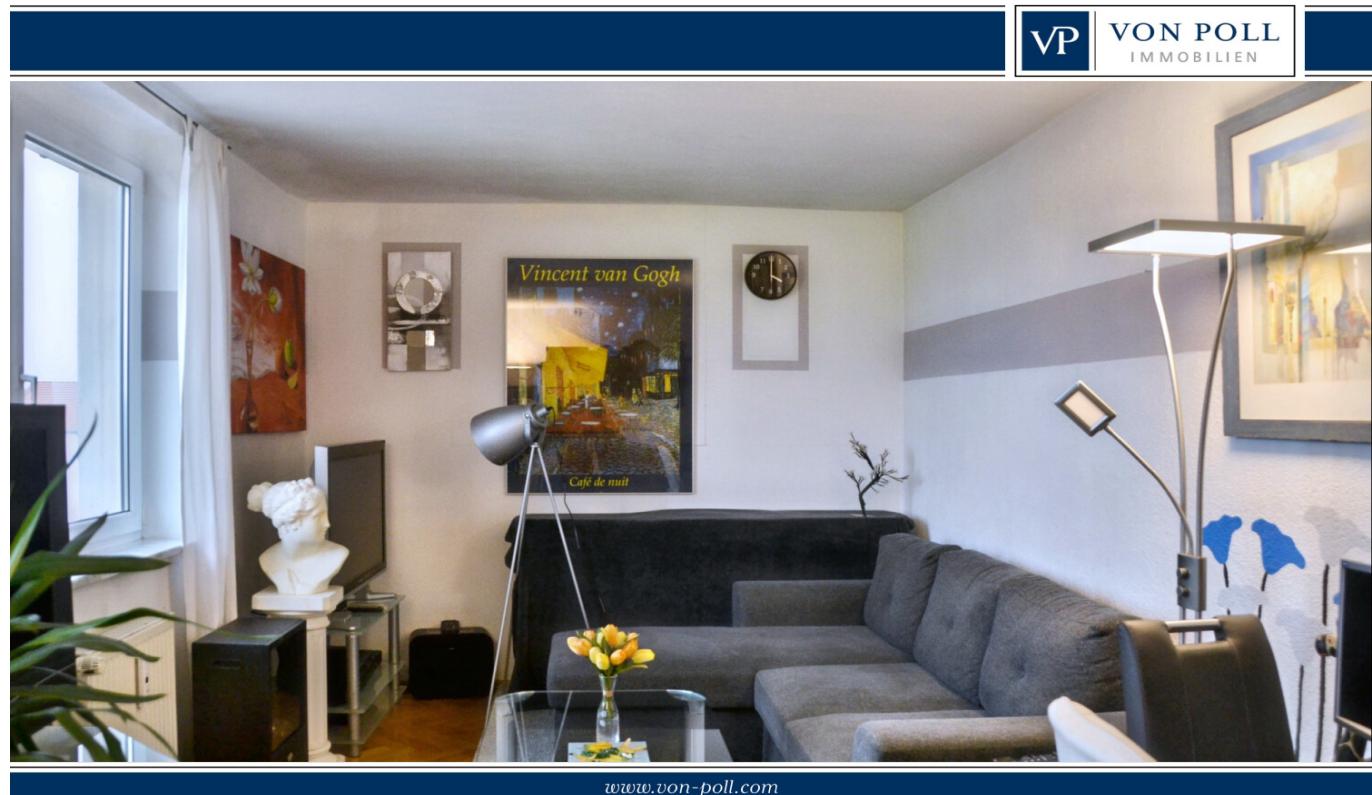


Ansbach

## Spazioso appartamento di 2 locali con una disposizione ben studiata - posizione centrale con infrastrutture eccellenti

**Codice oggetto: 25208768**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25208768 - 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: 25208768 - 91522 Ansbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25208768</b>
Superficie netta	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1955</b>

Prezzo d'acquisto	<b>159.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

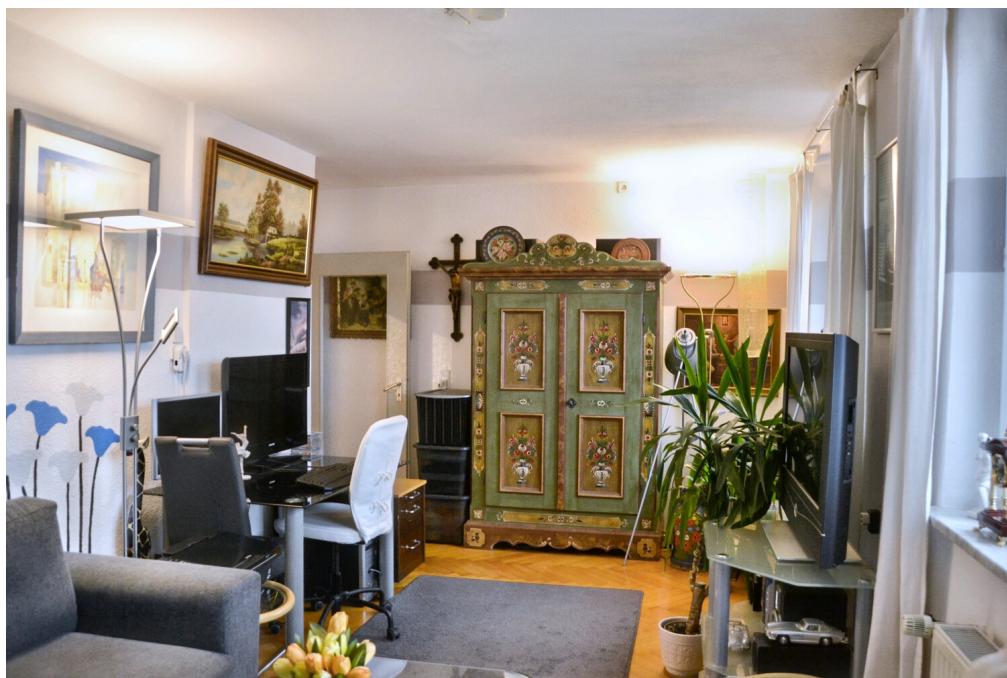
Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	141.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

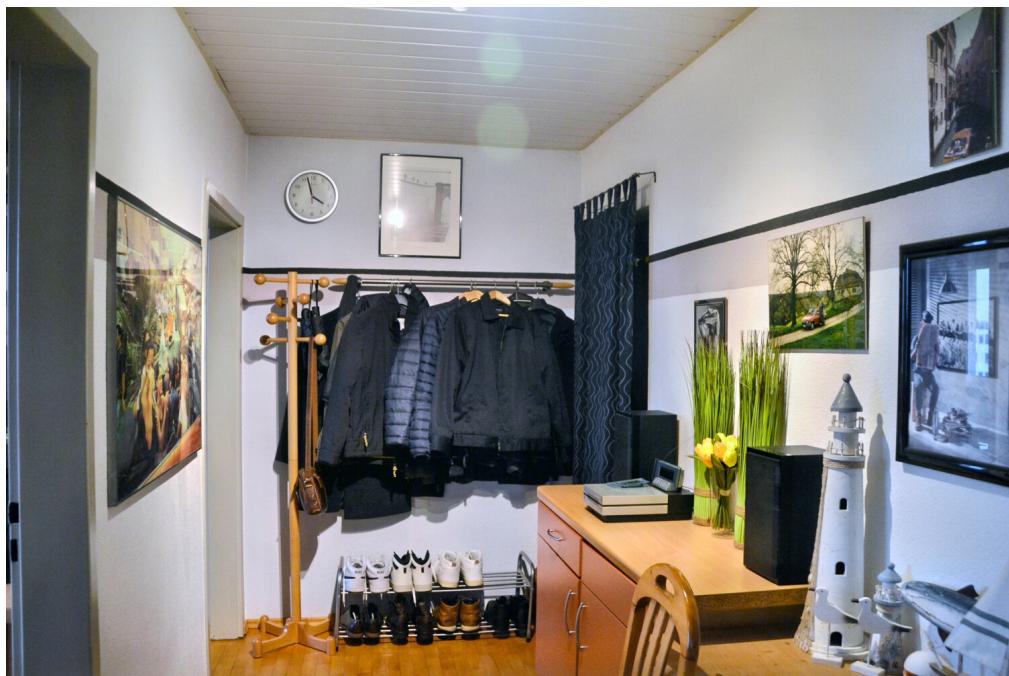
Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## La proprietà



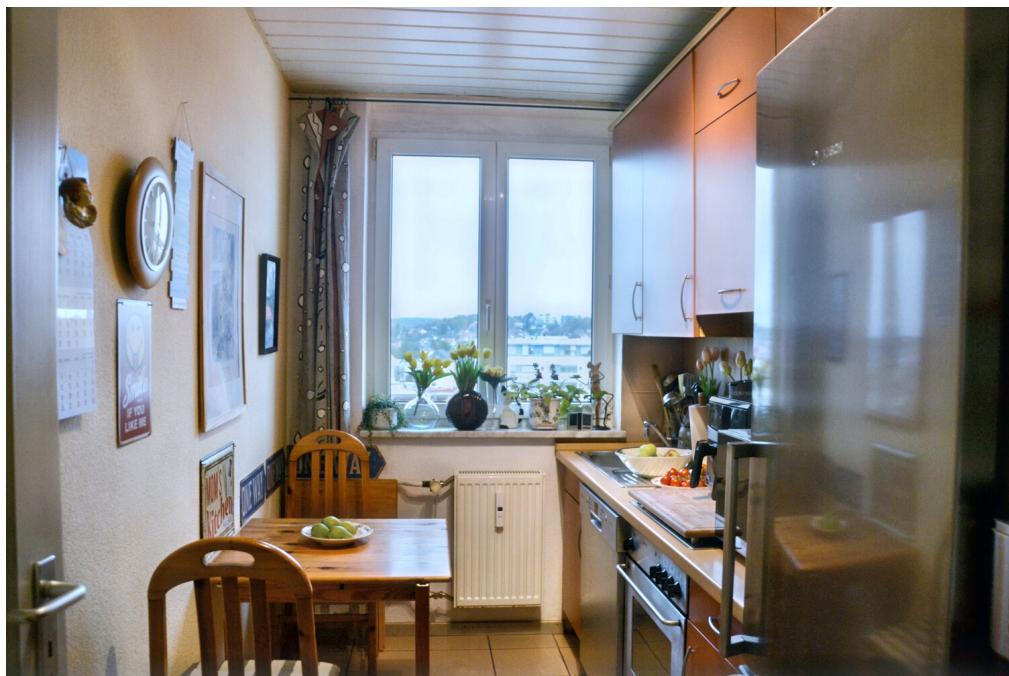
Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

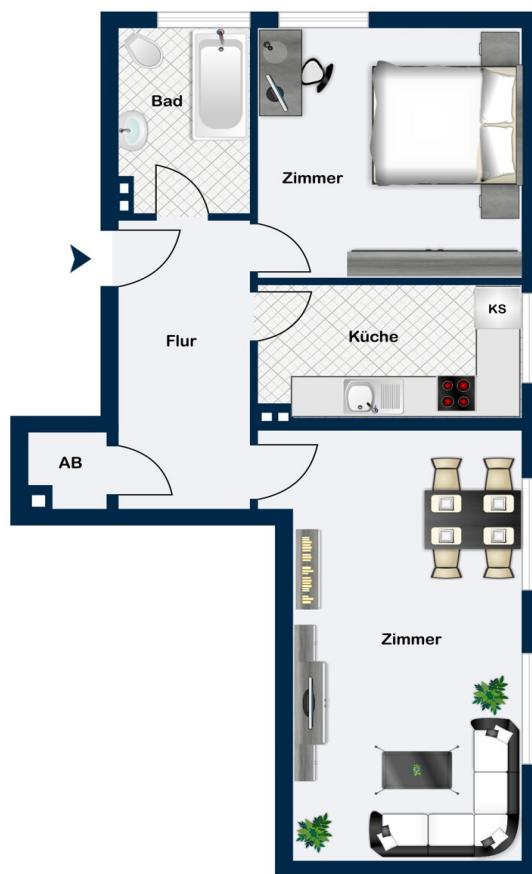
## La proprietà



Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25208768 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Questo spazioso bilocale colpisce per la sua disposizione ben progettata, la posizione centrale con eccellenti infrastrutture e le condizioni generali molto buone. Situato in un condominio ben tenuto con ascensore, l'appartamento presenta un aspetto raffinato sia nella zona giorno che nel seminterrato. La luminosa cucina è dotata di una funzionale cucina componibile, modernizzata nel 2016. Il bagno è stato ristrutturato negli anni '90 ed è in buone condizioni. Un piccolo ripostiglio interno all'appartamento offre un pratico spazio di stoccaggio. Le finestre in PVC con doppi vetri e tapparelle e l'isolamento interno delle pareti esistenti garantiscono un ulteriore comfort. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas del 1986. L'appartamento comprende un ampio ripostiglio nel seminterrato con allaccio per lavatrice e ulteriore spazio di stoccaggio. Un ascensore offre un comodo accesso all'appartamento. L'appartamento è affittato regolarmente dal 2016, il che lo rende particolarmente interessante per gli investitori. Convincetevi di persona della qualità di questo fantastico immobile prenotando un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di incontrarvi.

**Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach**

## **Dettagli dei servizi**

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung

-Zentrale Lage – Infrastruktur vorhanden

-Sehr gepflegter Gesamteindruck der Wohnung und des Kellers

-Helle Küche mit funktioneller Einbauküche 2016 modernisiert

-Badezimmer inden 90igern renoviert

-Gastherme aus 1986

-Kunststofffenster 2-fach verglast

-Extra Stauraum in kleiner Abstellkammer

-Innenliegende Dämmung vorhanden

-Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum

-Personenaufzug vorhanden

-Seit 2016 zuverlässig vermietet

**Codice oggetto: 25208768 - 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. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

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

**Codice oggetto: 25208768 - 91522 Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25208768 - 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)