

Ansbach

Einziehen oder investieren: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage

Codice oggetto: 25208791



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 46,34 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25208791 - 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: 25208791 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208791
Superficie netta	ca. 46,34 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 8000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	120.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	79.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.08.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208791 - 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: 25208791 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 46 m² und eigenem Balkon befindet sich in zentraler Lage von Ansbach und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 erbaut und in den letzten Jahren umfassend saniert, wodurch sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Im Zuge der letzten Sanierung im Jahr 2024 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die komplette Erneuerung der Elektrik, der Einbau neuer Fenster sowie die Erneuerung der Zentralinstallation und der Zählerschränke. Das Badezimmer wurde ebenfalls renoviert und überzeugt durch seine moderne Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt modernisiert, um den heutigen energetischen und technischen Anforderungen gerecht zu werden. So erhielt das Haus im Jahr 2023 ein neues Dach, die Fassade wurde vollständig erneuert und energetisch gedämmt, und eine neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Durch diese umfangreichen Investitionen präsentiert sich das Objekt in einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand und überzeugt mit einem sehr guten energetischen Standard.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer großer Pluspunkt: Inmitten der Stadt Ansbach gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen, Grünanlagen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung, was die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet dank der durchgeführten Sanierungen ein rundum gepflegtes und nachhaltiges Zuhause. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine zentrale Lage, solide Bausubstanz und hochwertige Ausstattung legen.

Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- Zentrale Lage von Ansbach
- Baujahr 1907
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren
- Letzte Sanierung im Jahr 2024
- 2- Zimmer -Wohnung mit ca. 46 m²
- Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Renoviertes Badezimmer
- Elektrik neu
- Neue Fenster aus dem Jahr 2024
- Keller und Treppenhaus renoviert in 2025
- Neues Dach von 2023
- Fassade komplett erneuert und energetisch gedämmt im Jahr 2023
- Neuwertige Heizung aus dem Jahr 2019
- 2024 Erneuerung der Zentralinstallation und Zählerschränke

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit seinen Wohnungen persönlich und beantworten alle Fragen rund um diese attraktive Investitionsmöglichkeit.

Codice oggetto: 25208791 - 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 ein attraktive Lebensqualität.

Codice oggetto: 25208791 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 79.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25208791 - 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