

Ansbach

## Appartamento di due locali ben progettato con balcone e posto auto in garage: perfetto per gli investitori!

*Codice oggetto: 25208803*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25208803              |
| Superficie netta    | ca. 79 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1980                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 165.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

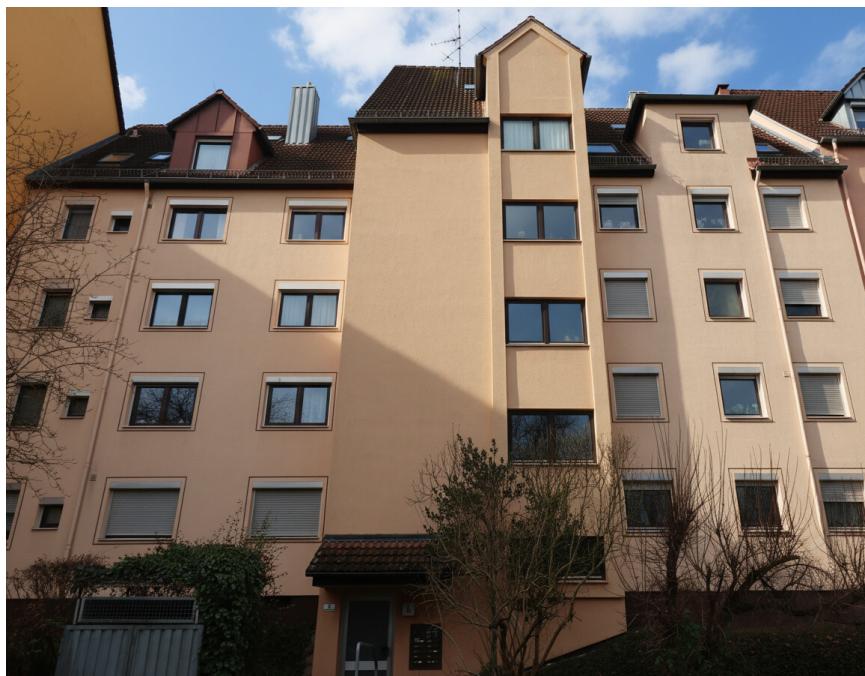
Codice oggetto: 25208803 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 154.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.05.2028    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

Codice oggetto: 25208803 - 91522 Ansbach

## La proprietà



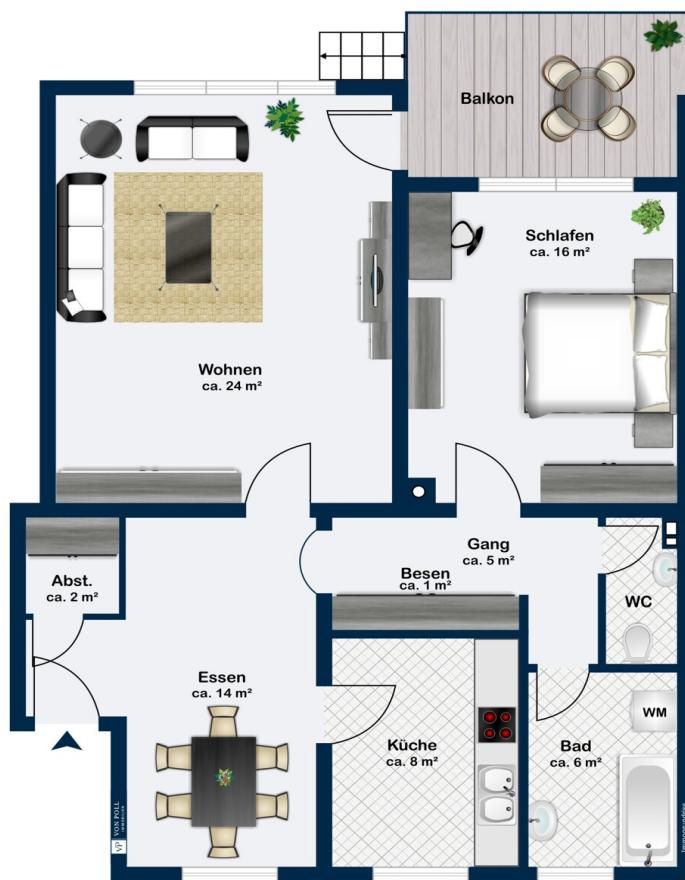
Codice oggetto: 25208803 - 91522 Ansbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Questo bilocale, con circa 75 metri quadrati di superficie abitabile, colpisce per la sua disposizione ben progettata, l'atmosfera luminosa e una posizione che coniuga perfettamente comfort e praticità quotidiana. Si trova in un condominio ben tenuto, che colpisce per la sua tranquillità e le condizioni generali ordinate. L'appartamento è situato in posizione strategica, con la fermata dell'autobus e la stazione ferroviaria più vicine a pochi minuti di distanza. Questo lo rende particolarmente attraente per i pendolari o per coloro che fanno affidamento su buoni collegamenti di trasporto. I residenti beneficiano anche dell'eccellente infrastruttura nella loro vita quotidiana: i negozi per le necessità quotidiane si trovano nelle immediate vicinanze, consentendo commissioni rapide e facili. Inoltre, il centro città è raggiungibile a piedi, quindi caffè, ristoranti, luoghi culturali e altri servizi urbani sono facilmente raggiungibili a piedi. La planimetria dell'appartamento è progettata con cura e offre ampio spazio per la personalizzazione. L'ampio soggiorno costituisce il cuore della zona giorno. È luminoso, accogliente e ha accesso al balcone, che offre ulteriore comfort nelle giornate calde. Un punto di forza particolare è l'accesso privato dal balcone direttamente al giardino condominiale, una caratteristica rara ed estremamente pratica che consente sia di trascorrere ore di relax all'aperto che di percorrere brevi distanze. L'ampia camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale, armadi e altri mobili, creando un ambiente confortevole. La cucina con sala da pranzo adiacente costituisce l'elemento centrale dell'appartamento. Qui, funzionalità e comfort si fondono: la zona pranzo invita a cucinare, mangiare e rilassarsi insieme, rendendo questa parte dell'appartamento un centro di socializzazione. Un altro vantaggio è l'affittuario affidabile e a lungo termine che mantiene l'appartamento in ottime condizioni e garantisce un reddito da locazione costante. Inoltre, un posto auto in garage offre ulteriore comodità e sicurezza per il vostro veicolo, una caratteristica particolarmente preziosa nelle aree urbane. Nel complesso, questo appartamento si presenta come un'opzione interessante sia per gli investitori che per i proprietari che apprezzano una buona posizione, una disposizione ben progettata e un ambiente abitativo ben curato. Le foto degli interni non possono essere pubblicate per proteggere la privacy degli inquilini.

**Codice oggetto: 25208803 - 91522 Ansbach**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- 2 - Zimmer - Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wenige Minuten bis zur nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Stadtzentrum fußläufig erreichbar
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Eigener Zugang in den Gemeinschaftsgarten über den Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer
- Küche mit angeschlossenem Esszimmer als zentrales Element der Wohnung
- Langjährige, zuverlässige Mieterin
- Garagenparkplatz

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine solide, langfristig gesicherte und zugleich attraktiv gelegene Immobilieninvestition setzen möchten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 25208803 - 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: 25208803 - 91522 Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25208803 - 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)