Ansbach

Appartamento di 4 locali con balcone - posizione centrale in zona tranquilla, incluso posto auto

Codice oggetto: 25208798

PREZZO D'AFFITTO: 830 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 81,08 m^2 • **VANI:** 4

Codice oggetto: 25208798 - 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: 25208798 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208798
Superficie netta	ca. 81,08 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	830 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	06.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	128.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

Planimetrie

Erdgeschoss

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: 25208798 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questo appartamento di 4 locali al piano terra, ristrutturato, offre circa 81,08 m² di superficie abitabile e una disposizione armoniosa che coniuga sapientemente funzionalità e comfort. Costruito nel 1960, il condominio è stato costantemente rimodernato, l'ultima delle quali nel 2019, garantendone le condizioni eccellenti. La ristrutturazione di pareti, pavimenti e bagno, in particolare, crea un ambiente abitativo gradevole. L'appartamento vanta quattro stanze luminose che offrono molteplici possibilità di utilizzo. L'ingresso centrale, con il suo ampio corridoio, offre ampio spazio per il guardaroba e una comoda zona reception. Il soggiorno ben proporzionato offre accesso diretto al balcone, un rifugio per rilassarsi all'aperto o per intrattenersi. La cucina separata, disponibile per l'acquisto, è attrezzata in modo funzionale e offre ampi spazi di contenimento e superfici di lavoro per preparare i vostri piatti preferiti. Due camerette per bambini offrono rifugi individuali per tutta la famiglia o possono essere utilizzate anche come camere per gli ospiti o uffici. La quarta stanza può essere utilizzata come camera da letto. Il bagno, che gode di luce naturale, è stato completamente ristrutturato nell'ambito dell'ultima ristrutturazione. Dispone sia di vasca da bagno che di doccia separata, offrendo così comfort per diverse esigenze. Molti dettagli, come i pavimenti moderni e le finiture di alta qualità, esaltano la piacevole atmosfera di questo appartamento. Oltre alla zona giorno, potrete beneficiare di una lavanderia in comune e di una cantina privata, che offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Il posto auto dell'appartamento consente di parcheggiare comodamente direttamente presso l'edificio, un chiaro vantaggio in questa posizione privilegiata. Il riscaldamento è garantito da un moderno sistema di teleriscaldamento, che garantisce un approvvigionamento affidabile ed efficiente. La zona circostante vanta un'infrastruttura consolidata con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, negozi, attività ricreative e istituti scolastici. Questo semplifica la vita quotidiana e soddisfa un'ampia gamma di esigenze. In sintesi, questo appartamento al piano terra modernizzato si presenta come un'offerta interessante: - Quattro stanze ben tenute e luminose - Zona giorno con accesso al balcone - Cucina separata attrezzata - Bagno con vasca e doccia - Ampio corridoio con spazio per un guardaroba - Cantina privata - Parcheggio privato. L'occupazione è possibile dal 1° febbraio 2026. Questo è solo un assaggio delle caratteristiche speciali che potrete aspettarvi durante una visita di persona. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per visionare l'immobile. Contattateci e venite a vedere di persona!

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Ausstattung im Überblick:
- Erdgeschoss-Wohnung
- Vier lichtdurchflutete Zimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne/Dusche
- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Diele/Flur mit Platz für Garderobe
- Einbauküche gegen Ablöse
- Kellerraum
- Stellplatz vor dem Haus

Die Wohnung ist frei ab 01.02.2026.
Gesucht wird ein Paar oder eine kleine Familie in fester Beschäftigung für ein längerfristiges Mietverhältnis. Aktuelle Schufa-Auskunft und die üblichen Unterlagen werden gewünscht.
Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser geschmackvollen Wohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.
Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich. Bitte geben Sie bei E-Mail-Anfragen Ihre Telefonnummer an.

Codice oggetto: 25208798 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Stadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in Laufnähe zu erreichen.

Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen.

Erlebenswert ist auch die grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.

Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.

Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt und dem Einkaufszentrum „Brückencenter“, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

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: 25208798 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 128.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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: 25208798 - 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