

Ansbach

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und guter Raumaufteilung in gesuchter Lage

Codice oggetto: 26208883



PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26208883	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m ²	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1964	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 15 m ²
		Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	136.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.04.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein separierter Eingangsbereich, der für eine klare Raumaufteilung und zusätzlichen Komfort sorgt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine großen Fensterflächen viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Neben dem großzügigen Hauptschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die separate Küche (ohne Einbauküche) bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten; neue Küchenanschlüsse wurden bereits installiert. Ein separates WC ergänzt den praktischen Grundriss.

Die Wohnung wurde frisch gestrichen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die 2-fach verglasten Fenster sowie die Heizkörper wurden im Jahr 2011 erneuert. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten sowie Gemeinschaftsparkflächen direkt am Gebäude zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1994.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und somit sofort verfügbar. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese helle und gut geschnittene Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit in angenehmer Wohnlage.

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- **3-Zimmer Wohnung**
- **Ca. 70 m² Wohnfläche**
- **Separierter Eingangsbereich**
- **Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon**
- **Separates WC**
- **Schöner Balkon mit Blick ins Grüne**
- **Separate Küche (Einbauküche nicht vorhanden)**
- **Großzügiges Hauptschlafzimmer**
- **Kellerabteil, sowie Dachbodenabteil vorhanden**
- **Neue Küchenanschlüsse**
- **Fenster 2-fach verglast Baujahr 2011**
- **Heizkörper getauscht 2011**
- **Frisch gestrichen**
- **Öl Heizung Baujahr 1994**
- **Fahrstuhl vorhanden**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Gemeinschaftsparkfläche direkt am Gebäude**
- **Nicht vermietet**

Dies sind nur einige der Highlights welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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. 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.

Codice oggetto: 26208883 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

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: 26208883 - 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