Ansbach

2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 8-Parteienhauses mit Balkon und Stellplatz

Número da propriedade: 22208453

PREÇO DE COMPRA: 155.000 EUR • ÁREA: ca. 51,19 m^2 • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	22208453
Área	ca. 51,19 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1953
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	155.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 11 m²
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	31.05.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	130.00 kWh/m²a
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Uma primeira impressão

Kapitalanleger aufgepasst! Im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien erwartet Sie eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche, verteilt auf Diele, Wohnzimmer, Badezimmer, WC, Küche, Schlafzimmer und Balkon. Aufgrund der geschickten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal zur Vermietung an Singles und Paare. Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die nahegelegene Innenstadt, die Maschinenbauschule und Hochschule bringt weitere Zielgruppen für Sie als zukünftigen Vermieter.

Das gepflegte Treppenhaus mit robusten Steinbelag führt in das Hochparterre. Linkerhand liegt die hier angebotene Wohnung Nr. 1.

Nach dem Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räumlichkeiten der Einheit.

Die Küche bietet neben dem Platz für eine Küchenzeile ebenfalls Stellmöglichkeiten für einen kleinen Frühstücksesstisch. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den überdachten Ostbalkon mit Morgensonne. An schönen Tagen genießen Sie Ihr Frühstück im Freien.

Angrenzend befindet sich das innenliegende, bereits modernisierte Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken. Der Raum ist neutral in weiß gefliest. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates WC mit Fenster.

Der Mittelpunkt der Immobilie ist das geräumige Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront nach Süden. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Couchtisch.

Das Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten für Bett und Schrank runden das Angebot gelungen ab.

Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbares Kellerabteil und ein Stellplatz vor dem Haus. Im Keller befindet sich des Weiteren der gemeinschaftlich genutzte Waschraum.

Die Einheit wird mittels einer Wolf Gasteinzelherme beheizt. Getrennte Zähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung von Heizung, Wasser und Strom sind vorhanden.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist gut vermietet. Daher sprechen wir mit diesem Angebot bewusst Kapitalanleger an. Zum 01.10.2025 steht ein Mieterwechsel an, daher ist aktuell auch die Möglichkeit zur Eigennutzung gegeben. Im Hinblick auf die Privatsphäre der Mieter veröffentlichen wir keine Innenfotos. Zur Höhe der Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieses Anwesens vor Ort. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit Innenfotos oder wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Detalhes do equipamento

Details zusammengefasst in Aufzählung:
•2-Zimmer-Hochpaterrewohnung
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
• gepflegter Zustand – Renovierung 2013 (Elektrik, Gastherme, Bodenbeläge, Badezimmer)
•geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
•Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
•Wohnzimmer mit tiefer Fensterfront
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
•Küche mit Zugang zum Ostbalkon
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Freiplatz im Hof
Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.
Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.
Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Tudo sobre a localização

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

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 Nahe 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

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. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker.

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

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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.

Número da propriedade: 22208453 - 91522 Ansbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com