Ansbach – Ansbach

# 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung für Kapitalanleger mit Weitblick

***Número da propriedade: 22208459***

**PREÇO DE COMPRA: 185.000 EUR • ÁREA: ca. 56 m$^2$ • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – 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: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 22208459 |
| Área | ca. 56 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 2 |
| Quartos | 1 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1953 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 185.000 EUR |
| Apartamento | |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2013 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 11 m² |

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Dados energéticos

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

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 111.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

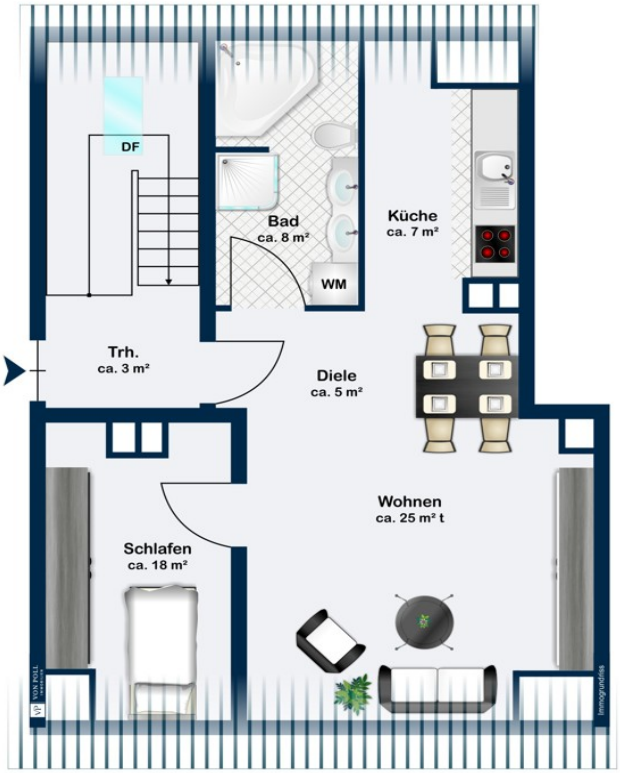
# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – 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: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Uma primeira impressão

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1953 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Das Dachgeschoss wurde 2013 komplett neu aufgesetzt. So wurde der Dachstuhl samt Eindeckung erneuert, die Dämmung energetischen Anforderungen entsprechend umgesetzt, Isolierglasfenster 3-fach eingebaut und die Gauben hochwertig verblecht. Die Wohnung wurde im KfW-Standard ausgebaut und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Stadtkernnähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen, ebenso die Hochschule und die Maschinenbauschule sind fußläufig in wenigen Minuten gut erreichbar. Der offen gestaltete Grundriss der Wohnung sorgt für ein großzügiges Wohngefühl. Der Wohnungseingang führt direkt in das große Wohn-/Esszimmer mit Küchennische. Hier haben Sie sowohl Platz für eine Sofagarnitur als auch einen Essplatz. Durch die Nischenausbildung für die Küche wird der Raum optisch gut aufgeteilt. Durch die Dachgauben nach Süden und Norden bieten sich gute Stellmöglichkeiten und ein schöner Blick auf die Stadt Ansbach. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Räume sind hell, sehr gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität. Im Wohn-/Esszimmer wie auch im Schlafzimmer ist pflegeleichtes Laminat in Holzoptik verlegt. Das Badezimmer und die Küchennische sind gefliest. Die hellen Zargen und Türen sorgen zusammen mit den Holzbalken auf Sicht für eine gemütliche Atmosphäre. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum, Stauraum im Dachboden sowie ein Garagenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Sie erwerben hier eine geschmackvolle Wohnung in sehr gutem Standard. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Über die monatliche Mieteinnahme erteilen wir gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir 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: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Detalhes do equipamento

Details in der Zusammenfassung:
•2-Zimmer-Dachgeschosswohnung - aktuell vermietet
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
•nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard - Dachgeschoss neu aufgesetzt
• gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf
•Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
•offener Wohn-/Essbereich mit Küchennische
•geräumiges Schlafzimmer
•Blick auf die Stadt nach Süden
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Innenplissees
•Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden
•kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten
•Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Garagenstellplatz
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: 22208459 - 91522 Ansbach – 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: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

**Número da propriedade: 22208459 - 91522 Ansbach – Ansbach**

# Pessoa de contacto

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9  Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com