

**Ansbach**

## **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage**

**Número da propriedade: 23208546**



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

**PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 23208546 - 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: 23208546 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	23208546
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	169.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.10.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## O imóvel



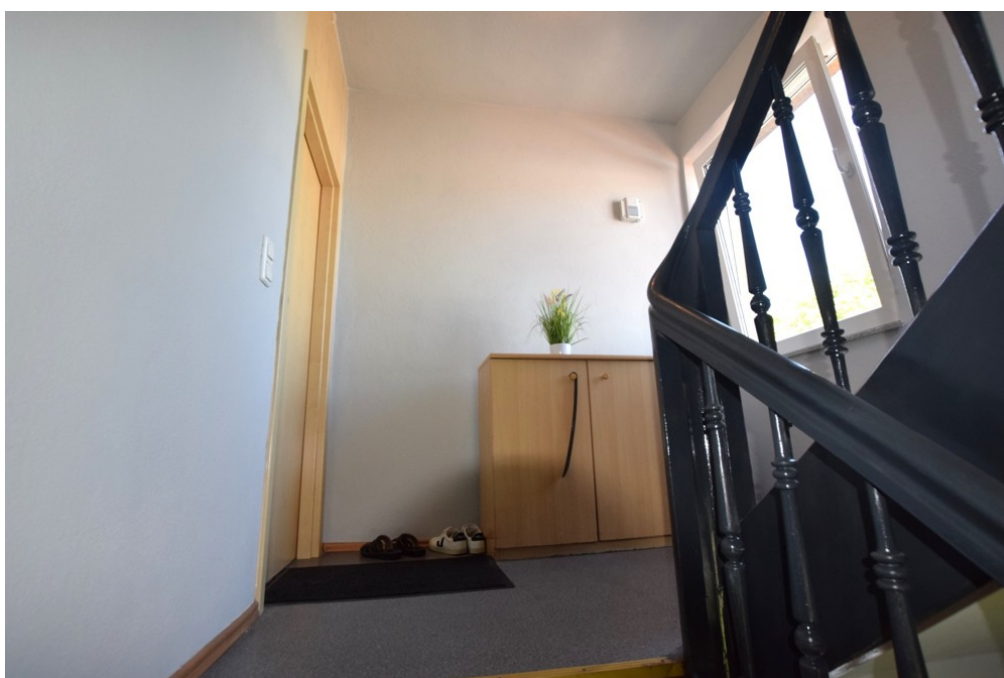
Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## O imóvel



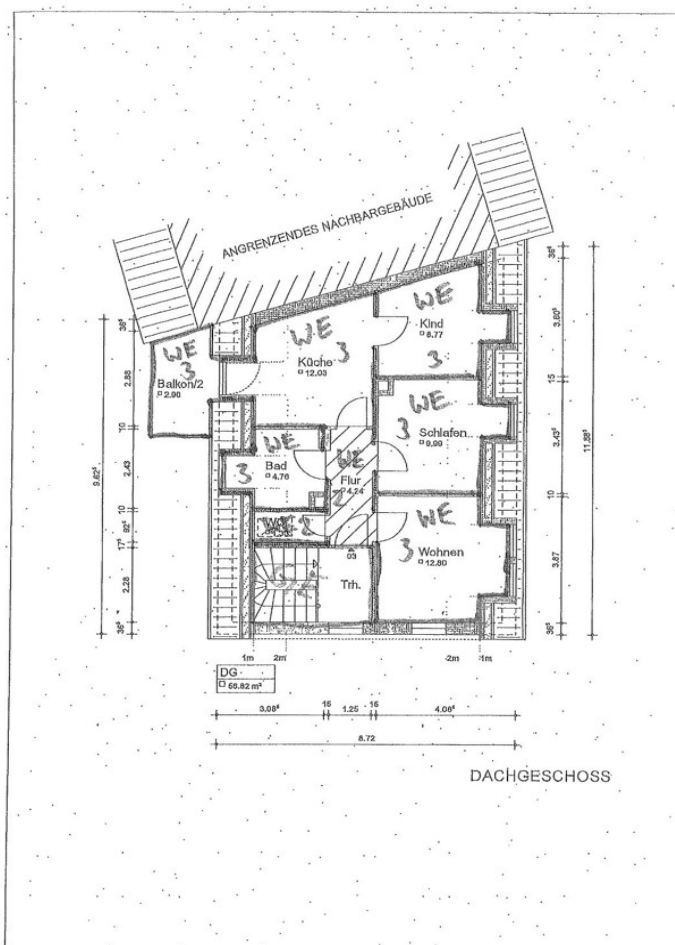
Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

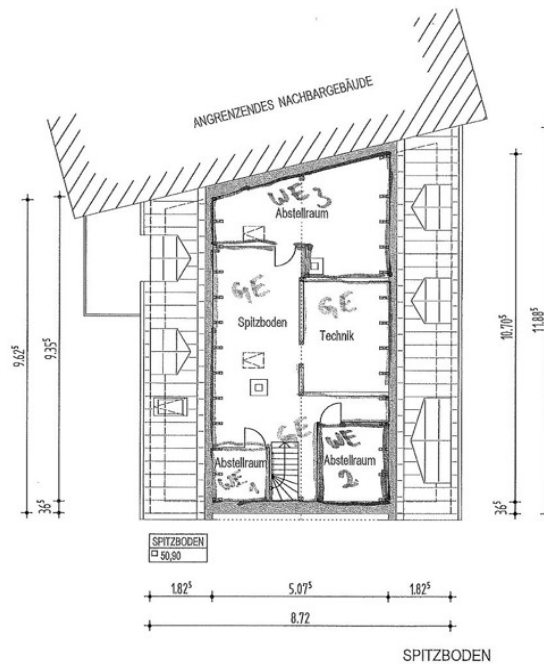
## O imóvel



Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach

## Plantas dos pisos





Bauvorhaben: Abgeschlossenheitsklärung  
Grundstück: Benkendorferstraße 5, 91522 Ansbach, Fl.Nr.: 966, Gemarkung: Ansbach  
Architekt: Markus Wagner, Architekt ByAK, Rilkeweg 7, 91522 Ansbach  
Maßstab: 1:100  
Datum: 11.09.2023

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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## Uma primeira impressão

Wir möchten Ihnen gerne diese gepflegte Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien vorstellen. Die Immobilie stammt ca. aus dem Jahre 1900 und wurde in den Jahren 2005-2006 umfangreich saniert.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich Flur, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, eine Essküche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein Wohnzimmer. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, überdachte Balkon. An schönen Tagen genießen Sie hier die Sonne.

In der Wohnung ist pflegeleichtes Laminat verlegt. Das 2005 sanierte Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fliesen sind in hellen, zeitlosen Farben gewählt. Das WC befindet sich direkt angrenzend und ist im selben Stil gestaltet. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und im Preis inbegriffen.

In den Jahren 2005-2006 wurden am Haus und in der Wohnung bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Erneuerung der Abwasserleitungen, Verputzen der Wände, etc.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022 beheizt. Getrennte Zähler für Heizung, Strom und Warmwasser sind selbstverständlich vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem im Carport auf dem Grundstück.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und stadtnaher Lage. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Drogerien und die Altstadt. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Gerne vereinbaren 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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## **Detalhes do equipamento**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sep. Gäste WC und Balkon
- Drei Eigentumswohnungen - kleine Eigentümergemeinschaft
- Eigener Carportstellplatz im Preis inklusive
- Dachgeschoss mit Balkon im rückwärtigen Bereich ruhig gelegen
- Sehr gepflegt, keine anstehende Sanierung/Modernisierung
- Bereits durchgeführte Instandhaltungen der letzten Jahre:

**2005 - 2006:**

- Carports errichtet
- Wasserauffanganlage im Untergeschoss
- Elektro und Wasserleitungen erneuert
- Bad saniert und elektrische Fußbodenheizung verlegt

**2022:**

- Neue Gaszentralheizung installiert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número da propriedade: 23208546 - 91522 Ansbach**

## **Tudo sobre a localização**

**In zentraler Innenstadt Lage gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind dennoch ruhig gelegen.**

**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 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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## **Outras informações**

**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: 23208546 - 91522 Ansbach**

## **Pessoa de contacto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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](http://www.von-poll.com)**