Ansbach – Ansbach

Wohnen im Rügländer Viertel! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Número da propriedade: 24208583

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m^2 • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24208583 - 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: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24208583
Área	ca. 86 m²
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	189.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	05.06.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	114.60 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

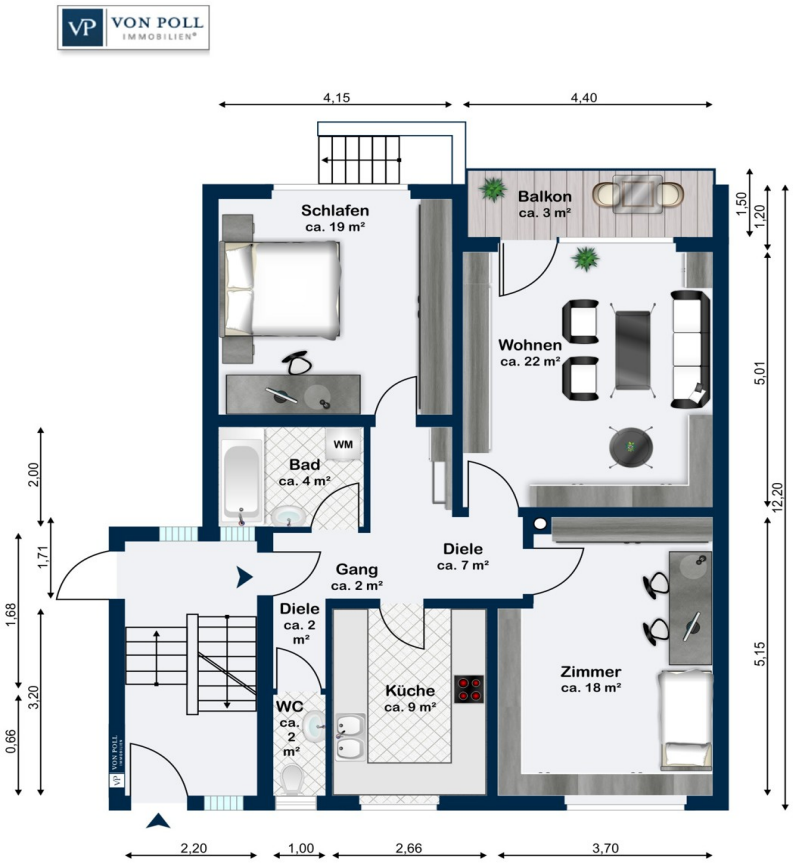
O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 24208583 - 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: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Uma primeira impressão

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrparteienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Diese eignet sich ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger. Das Wohngebäude liegt in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, drei gut geschnittenen Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf-/Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie einer Küche, einem Badezimmer und einem separaten WC. Vom Eingangsbereich mit genügend Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie in alle Zimmer der geräumigen Wohnung. Das Wohn- und Esszimmer ist aufgrund der tiefen Fensterfront sehr hell und gewährt einen wunderbaren Blick in den grünen Garten. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Markise. Das angrenzende geräumige Schlafzimmer verfügt über gute Stellmöglichkeiten und ebenfalls über einen Balkonzugang. Das dritte Zimmer ist zur Straßenseite ausgerichtet und eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC befindet sich gegenüber. Das Wohn-, wie auch das Kinderzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Das Badezimmer und das separate WC sind gefliest. In der Küche, im Flur und in den weiteren Räumen ist Linoleum und Teppichboden verlegt. In der Wohnung sind zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden verbaut. Der überdachte Balkon bietet gerade im Sommer zusätzlichen Wohnraum. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil. Ihren PKW parken Sie bequem in der zugehörigen Garage. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, dennoch sind kurzfristig einige Renovierungen anstehend. Die gefragte Lage und die gelungene Aufteilung machen die Wohnung zu einem Highlight für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei Interesse 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: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Detalhes do equipamento

Details in der Zusammenfassung:
- 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 1968 erbauten Mehrparteienhauses
- Ölzentralheizung
- Ca. 86 m² Wohnfläche
- Ruhige Seitenstraße – gefragte Lage
- Gut geschnittene Zimmer – gelungene Raumaufteilung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Überdachter Balkon
- Wohnzimmer mit tiefen Fensterfronten Richtung Süden und Balkonzugang
- Geräumiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Wohn- und Kinderzimmer mit Echtholzparkett
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Stauraum im Keller- und Dachbodenabteil
- PKW-Stellplatz in der Garage

Das Wohngebäude befindet sich in einem guten gepflegtem Gesamtzustand. In der Wohnung selbst sind kurzfristig Renovierungen anstehend in Bezug auf Elektrik, Fußböden, Türen/Zargen, Heizkörpern und WC.
Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Tudo sobre a localização

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 fußläufig in unmittelbarer Nähe des Anwesens. Das Rügländer Viertel ist eines der beliebtesten Stadtteile in Ansbach. Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie Kindergärten sind direkt in der Nähe. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe und alles fußläufig erreichbar. Mit dem Retticenter bietet sich eine weitere Einkaufsmöglichkeit mit Bäcker, Lebensmittelmärkten, Apotheke, Drogerie und Postfiliale, zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach ist zudem Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. 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.

Número da propriedade: 24208583 - 91522 Ansbach – Ansbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 24208583 - 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