

**Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken**

# **Vollvermietetes Dreifamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage**

**Número da propriedade: 24208616**



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

**PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 255 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 794 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken**

- **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: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

## Numa vista geral

Número da propriedade	24208616	Preço de compra	479.000 EUR
Área	ca. 255 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1969	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Fonte de Energia	<b>Gás</b>	Procura final de energia	<b>183.10 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>02.09.2034</b>	Classificação energética	<b>F</b>
Aquecimento	<b>Gás</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1969</b>

Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

## O imóvel



Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

## O imóvel



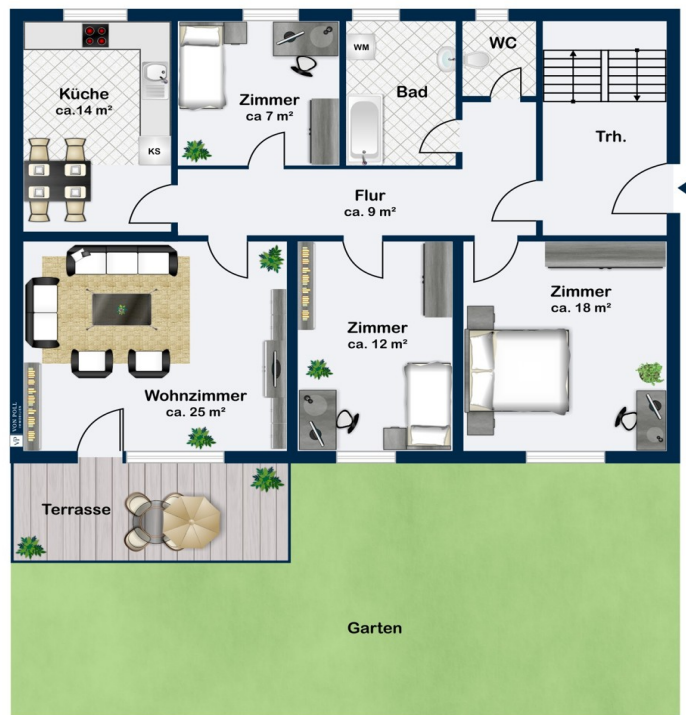
Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

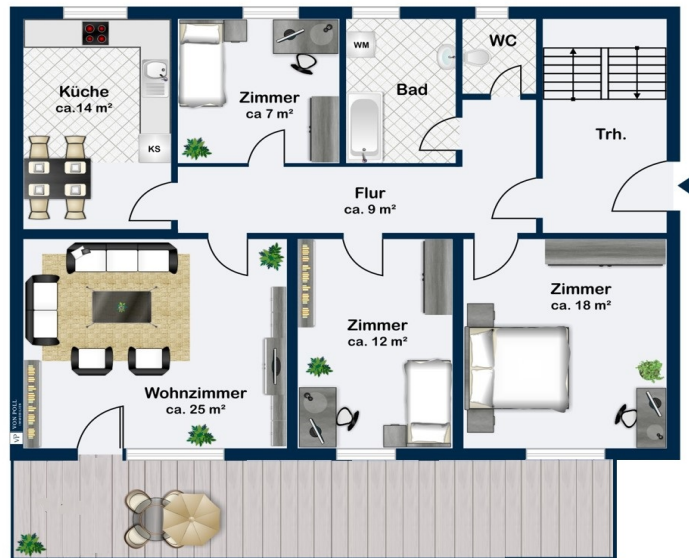
## O imóvel

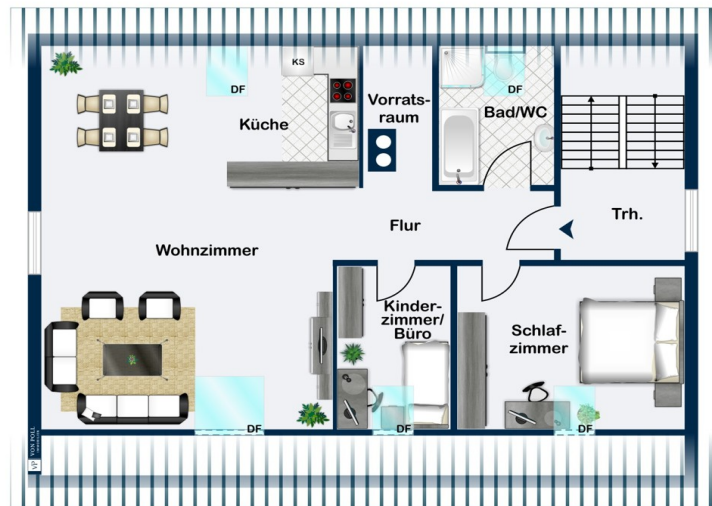


Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken

## 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: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken**

## Uma primeira impressão

In verkehrsgünstiger Lage, im Ansbacher Stadtteil Obereichenbach gelegen, befindet sich dieses Renditeobjekt. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Einheiten liegt in grüner, aber auch verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zur B14 und somit nur wenige Fahrminuten von der Ansbacher Innenstadt entfernt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und die 3 Wohneinheiten sind derzeit langfristig vermietet. Die Immobilie wurde 1969 in Massivbauweise neu errichtet und über die Jahre hinweg durch die Eigentümer und Mieter stetig gepflegt und modernisiert.

Der Hauseingang führt in das gemeinschaftliche Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie zu den einzelnen Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 95 m<sup>2</sup> große 3,5-Zimmer-Wohnung. Vom zentral gelegenen Flur haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Die praktisch aufgeteilte Erdgeschosswohnung verfügt weiterhin über ein im Jahre 2024 neu gestaltetes, separates WC und ein modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche. Ebenfalls befindet sich eine Küche, ein großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und ein helles, ca. 25 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit einem Holz-Kaminofen in der Wohnung. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit. Die ebenfalls 95 m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Wohnung entspricht in der Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung. In dieser Wohnung ist das Badezimmer mit einer Badewanne anstatt mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Im Wohnzimmer haben Sie Zugang zum großen, nach Süden ausgerichteten Balkon.

Die ca. 68 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung rundet das Angebot ab. Hier befindet sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wohnbereich mit offener Küche inkl. Theke und Durchreiche. Ein praktischer Vorratsraum und ein Badezimmer mit Duschbadewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung haben jeweils einen Garagenstellplatz. Zur Dachgeschosswohnung gehört ein Außenstellplatz. Alle 3 Wohneinheiten haben einen Gartenanteil.

Das Anwesen wird mit 3 Gas-Brennwertheizungen aus dem Jahre 2023 beheizt, die im Keller untergebracht sind. Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Wasser, Strom

**und Gas sind vorhanden.**

**Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.**

**Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken**

## **Detalhes do equipamento**

**Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:**

- 2013 Haustür**
  - 2013 Balkontür**
  - 2013 neue Kunststofffenster**
  - 2023 3 Gas-Brennwertheizungen**
  - 2024 neue Dachfenster**
  - 2024 EG-Wohnung: neues Badezimmer**
  - 2025 EG-Wohnung, vollständige Innenrenovierung (neue Türen/Zargen, neue Fußböden, neuer Putz-/Wandanstrich**
- Wohnfläche:**
- Wohnung EG: ca. 95 m<sup>2</sup>**
  - Wohnung 1.OG: ca. 95 m<sup>2</sup>**
  - Wohnung DG: ca. 65 m<sup>2</sup>**
- Weitere Details:**
- Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden**
  - Fußböden: Laminat (EG+OG) Fliesen (DG)**
  - Beheizung: 3 Gas-Brennwertheizungen (2023)**
  - Strom und Gas werden den Mietern direkt vom Versorger berechnet**

**Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken**

## **Tudo sobre a localização**

In dem ca. 4 km entfernten Ansbacher Ortsteil Obereichenbach, gelegen, erwartet Sie dieses Mehrfamilienhaus. Ansbach erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 5 Minuten und sind somit zentral gelegen. Sie haben direkten Anschluss an die B14 und den Fernverkehr. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem - auch ohne Auto - nach Ansbach und die umliegenden Ortschaften.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

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.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

**Número da propriedade: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken**

## **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: 24208616 - 91522 Ansbach - Obereichenbach, Kreis Ansbach,  
Mittelfranken**

## **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)**