

**Ansbach**

# Aufgepasst: Zweifamilienhaus mit viel Potential!

**Número da propriedade: 25208800**



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

**PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 260 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25208800 - 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: 25208800 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208800	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1930		

Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	350.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.07.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1929

Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



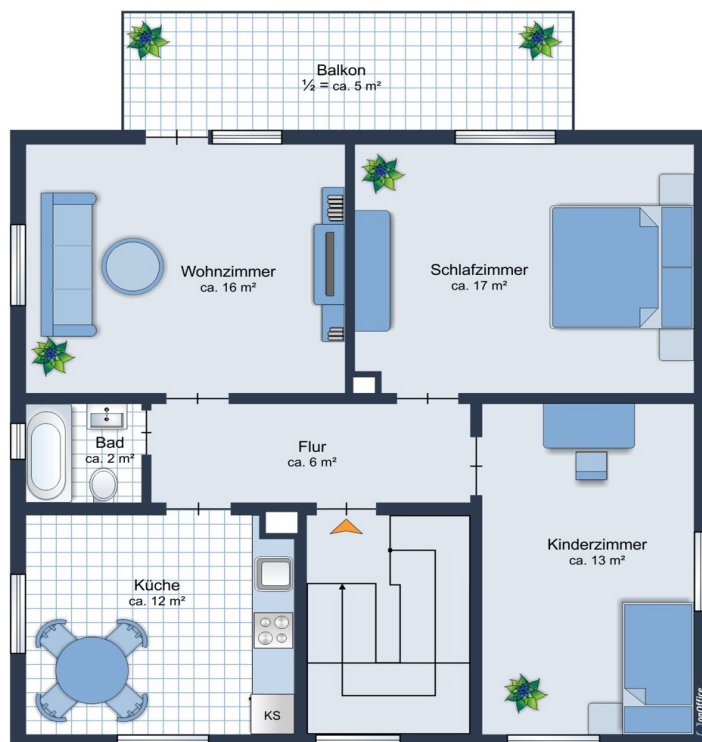
Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208800 - 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: 25208800 - 91522 Ansbach**

## Uma primeira impressão

Dieses im Jahre 1930 errichtete gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Stadtteil Ansbach Eyb wird Sie begeistern!

Das Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei großzügige Drei-Zimmer-Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss. Die Immobilie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung.

Über wenige Treppenstufen gelangt man zur Wohnungseingangstüre der Erdgeschosswohnung. Vom Flur aus erreicht man alle Räume der Wohnung. Rechts von der Wohnungseingangstüre sowie gegenüber der Wohnungseingangstüre befinden sich die drei Zimmer, welche individuell als Schlaf-, Wohn-, Home-Office-, Gästezimmer oder auch anderweitig nutzbar sind. Links neben der Wohnungseingangstüre befindet sich die große Küche, welche ausreichend Platz bietet. Daneben liegt das tageslichtdurchflutete Badezimmer, das 2018 modernisiert wurde.

Über das Treppenhaus gelangt man zu der weiteren Wohnung im 1. Obergeschoss. Diese ist geschnitten wie die Erdgeschosswohnung. Sie umfasst ebenfalls drei Zimmer, sowie eine Küche und ein Badezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und von einem der drei Zimmer erreicht man zudem den 2015 erneuerten Balkon.

Über die Treppe des Hausflures gelangt man auf den Dachboden. Dieser dient aktuell als Abstellraum. Der Dachboden bietet die ideale Möglichkeit, einen Ausbau vorzunehmen und noch mehr Raum zu schaffen. Die oberste Geschossdecke wurde gedämmt.

Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Eingang und getrennte Strom- sowie Wasserzähler, sodass eine flexible Nutzung ermöglicht wird. Der Laminatboden unterstreicht das einladende Ambiente und sorgt für ein stimmiges Wohngefühl. Sämtliche Fenster sind mit 2-fach verglasten Kunststoffrahmen und Rollläden ausgestattet, was sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz verbessert. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Gasetagenheizung, die im Jahr 2015 installiert wurde. Dies bietet den Vorteil, in jeder Wohnung die Heizleistung individuell regulieren zu können.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie gleichermaßen für Familien, Paare und Bewohner, die zusätzlichen Platz für Büros, Hobbyräume oder Gäste benötigen. Die klare Trennung der beiden Einheiten eröffnet zusätzliche Optionen, wie beispielsweise das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder das Zusammenleben mehrerer Generationen mit genügend Privatsphäre.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt am Haus.

Eine der beiden Wohnungen ist aktuell vermietet. Zur Höhe der Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Diese Immobilie wird Sie beeindruckern. Dieses Haus bietet Funktionalität, Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

**Número da propriedade: 25208800 - 91522 Ansbach**

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- Laminatboden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- obere Wohnung verfügt über einen Balkon
- obere Geschossdecke gedämmt
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- sehr gute Infrastruktur
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Unterkellert
- 2015 Gasetagenheizung
- ca. 2015 Erneuerung Balkon
- 2018 wurde das Bad in der unteren Wohnung erneuert

Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.

**Número da propriedade: 25208800 - 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 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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

**Número da propriedade: 25208800 - 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: 25208800 - 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](mailto: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)