

Ansbach

Wohnen im Rügländer Viertel! Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Número da propriedade: 26208905



PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 87 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26208905 - 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: 26208905 - 91522 Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26208905
Área	ca. 87 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	249.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 8 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.12.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	83.60 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



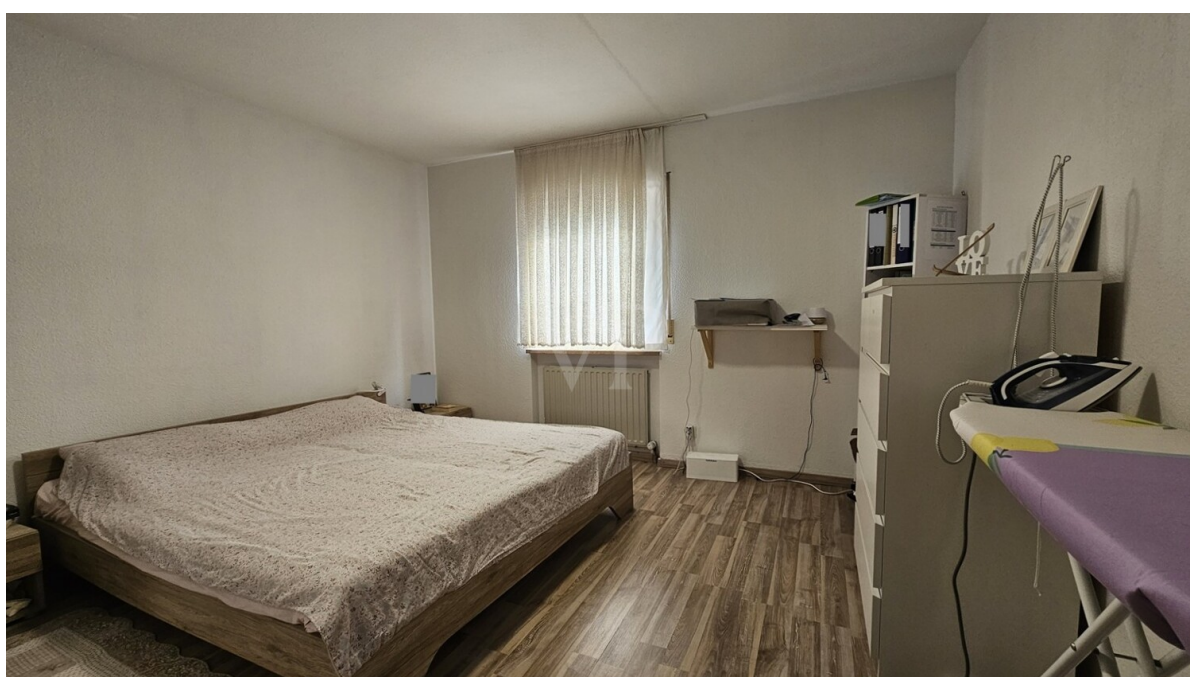
Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



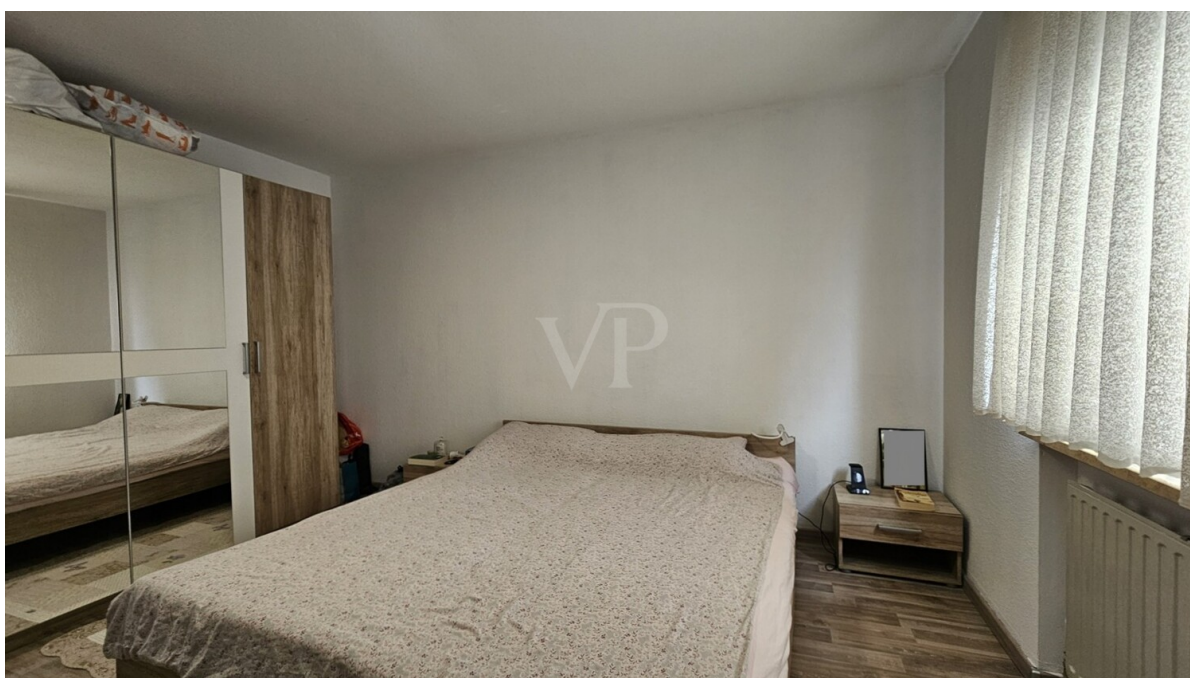
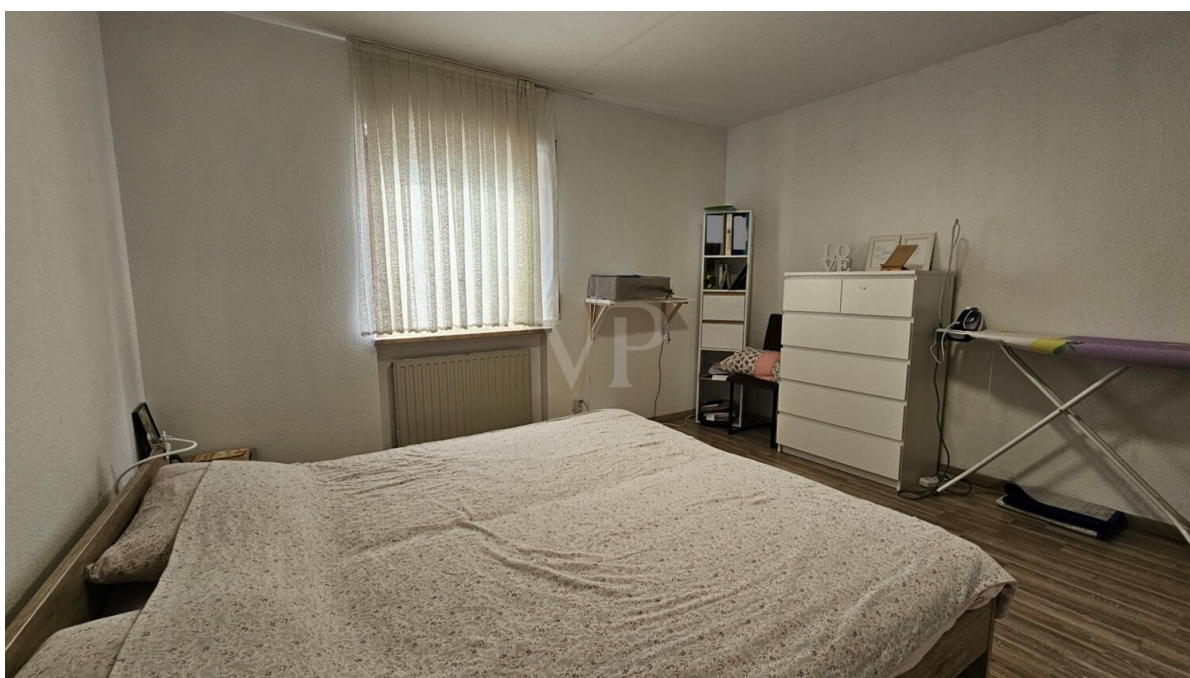
Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



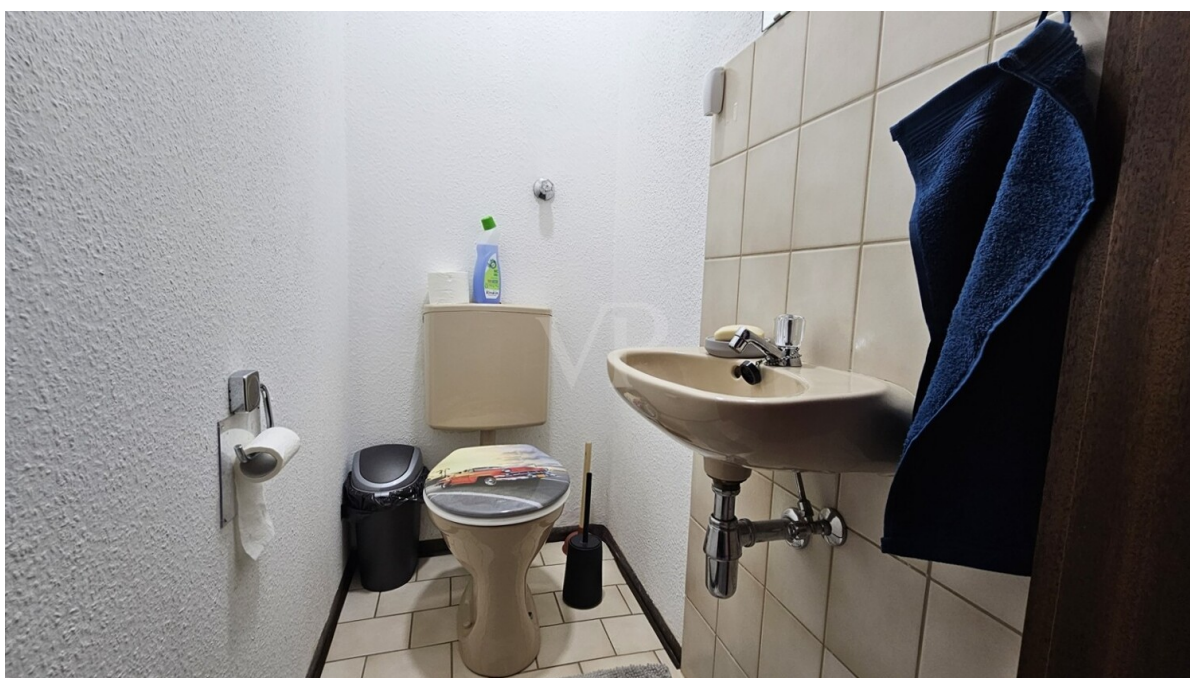
Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



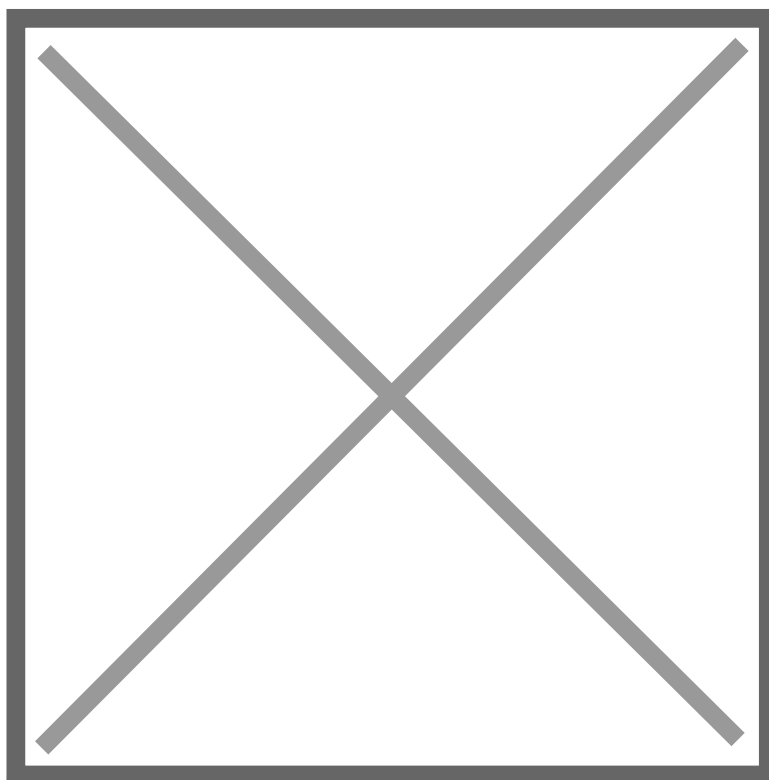
Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 26208905 - 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: 26208905 - 91522 Ansbach

Uma primeira impressão

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung, bestehend aus Schlafzimmer, Gäste-/Kinderzimmer, Abstellraum, Badezimmer, separates WC, Küche und einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon. Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet und überdacht. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses.

Nach dem Eintreten befinden Sie sich in der weitläufigen Diele mit Platz für eine Garderobe. Rechterhand liegt das Kinderzimmer. Dieses eignet sich ebenfalls als Gästezimmer oder Büro. Direkt daneben befindet sich das geräumige Schlafzimmer, welches nicht nur Platz für ein großes Bett bietet, sondern auch gute Stellmöglichkeiten für einen großen Kleiderschrank. Beide Schlafzimmer liegen zur Ostseite, so dass Sie mit Morgensonne geweckt werden.

Weiterhin erreichen Sie über die Diele den praktischen Abstellraum und daneben die Küche mit eigenem Balkonzugang. Eine funktionelle Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück der Wohnung. Durch die Fenster und die Balkontüre nach Westen ist der Raum ganztägig lichtdurchflutet. Der großzügige Raum schafft eine optimale Verbindung zwischen Essenplatz, Balkonzugang und der gemütlichen Wohnlandschaft. Der überdachte Balkon bietet Platz für einen Tisch, Stühle und Sonnenliege. Genießen Sie hier nach Feierabend die Nachmittags- und Abendsonne. Abgerundet wird das Angebot vom innenliegenden Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Auch der Wäschetrockner hat im Bad noch Platz. Das separate WC ist direkt eine Türe weiter. In der Wohnung wurde zeitloses Laminat/Vinyl und Fliesen verlegt. Das Badezimmer und das WC sind gefliest.

Weiterhin gehört zusätzlich ein separater Raum im Untergeschoss zur Wohnung. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der Tiefgarage des Hauses. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellplatz ist ebenfalls in der Tiefgarage vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gastherme. Das Gebäude ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wurde über die Jahre gepflegt. Mittelfristig stehen dennoch Modernisierungen wie bspw. Fenster und Badezimmer an.

Zur monatlichen Nettokaltmiete erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Ebenso vereinbaren wir bei Interesse in Absprache mit den Bewohnern gerne 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: 26208905 - 91522 Ansbach

Detalhes do equipamento

Details in der Zusammenfassung:

- 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Im Hochparterre eines Mehrparteienhauses
- Großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe
- Helles Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Großzügiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Platz für Wäschetrockner
- Separates WC direkt neben dem Bad
- Küche mit funktioneller Einbauküche und Balkonzugang
- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon
- Pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Weiterer abgeschlossener Raum im Untergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Fahrradplatz
- Regelmäßige Mieteinnahmen

Número da propriedade: 26208905 - 91522 Ansbach

Tudo sobre a localização

In bevorzugter Lage, im Ansbacher Stadtteil Rügländer Viertel gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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 nahe 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: 26208905 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208905 - 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