Ansbach – Ansbach

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, Garage/Freiplatz in zentrumsnaher Lage - vermietet!

CODE DU BIEN: 22208458

PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 105 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22208458
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	300.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 11 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	130.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

La propriété

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Une première impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine drei-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines Mehrparteienhauses mit acht Wohneinheiten. Ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger in ruhiger Seitenstraße ist die Innenstadt, wie auch die Hochschule und die Maschinenbauschule, fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, drei Räumen, die als Wohn-/Esszimmer, Schlaf-/Kinder oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie einer Küche, einem Badezimmer und einem separaten WC. Nebenan befindet sich ein praktischer Abstellraum für Ihre Reinigungsutensilien. Dieser könnte auch als Stau- oder Lagerraum genutzt werden. Vom Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie vom Flur abgehend in alle Zimmer der geräumigen Wohnung. Der jetzt als Wohnzimmer genutzte Raum ist mit tiefen Fensterfronten und Zugang zum überdachten Balkon ausgestattet. Die großen Fenster fluten den Raum mit viel Tageslicht und gewähren einen wunderbaren Fernblick nach Süden. Einen zweiten Balkon, auf dem Sie Ihr Frühstück mit Morgensonne genießen können, betreten Sie über die geräumige helle Küche. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss wirkt durch die neutralen hellen Farbtöne der Fliesen sehr freundlich. Nebenan befindet sich das separate WC. Stimmungsvoll lassen sich auch die weiteren Räume einrichten, die Sie sowohl als Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können. Der sehr gute Schnitt der Räume bieten Ihrer Kreativität alle Möglichkeiten. Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und die Küche wurden mit hochwertigem Echtholzparkett in Fischgrätmuster sowie mit pflegeleichtem Laminat in Holzoptik ausgestattet. Im Badezimmer und im separaten WC wurden Fliesen verlegt. Die hellen Türen und Zargen sorgen zudem für Behaglichkeit. In der Wohnung sind zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden verbaut. Die beiden überdachten Balkone bieten gerade im Sommer zusätzlichen Wohnraum. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage und Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Wohnung ist frisch vermietet. Die zuverlässigen Mieter fühlen ich sehr wohl und möchten auch weiterhin gerne bleiben. Daher sprechen wir mit diesem Angebot u. a. bewusst Kapitalanleger an. Zur genauen Mieteinnahme erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichem Gespräch. Sie erwerben hier eine interessante Immobilie in gepflegtem Standard. Über die monatliche Mieteinnahme erteilen wir gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Überzeugen Sie sich von dieser netten Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir 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.

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Détails des commodités

Details in der Zusammenfassung:
- 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines 1953/54 erbauten Mehrparteienhauses - vermietet
- ca. 105 m²
- Ruhige Seitenstraße
- Fußläufige Innenstadtnähe
- Gut geschnittene Räume
- Helle Türen und Zargen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Geräumige Küche
- 2 überdachte Balkone nach Osten und Süden
- Wohnzimmer mit tiefen Fensterfronten Richtung Süden mit Fernblick
- Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer mit hochwertigem Echtholzparkett in Fischgrätmuster
- 2 weitere Räume als Schlaf-/Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abschließbarer Kellerraum
- PKW-Stellplatz und Garage

Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.
Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.
Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Tout sur l'emplacement

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 Nahe 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.

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 22208458 - 91522 Ansbach – Ansbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com