

Ansbach

Traumhaftes Wohnen mit grandiosem Blick über Ansbach!

Número de propiedad: 20208342



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76,3 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	20208342	Precio de compra	369.000 EUR
Superficie habitable	ca. 76,3 m ²	Piso	Piso
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2023	Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta)	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	13.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.05.2034		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem im Bau befindlichen Gebäude und besticht durch eine luxuriöse Ausstattung sowie eine Top-Lage innerhalb der Stadt. Die Wohnfläche beträgt ca. 76,3 m² und verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Wohnung verfügt zudem über einen ca. 15m² großen Balkon mit Südausrichtung, der einen traumhaften Blick über die Stadt bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch hochwertige Bauweise nach KfW 55 EE Standards aus und punktet mit exklusiven Materialien im Bereich der Innenausstattung. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Die Innenräume bestehen durch ihre hellen und modernen Gestaltungselemente und laden zum Wohlfühlen ein. Die Wohnung ist barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar und bietet somit einen bequemen Zugang für alle Bewohner. Zur Immobilie gehören auch hochwertige Außenanlagen wie Carports und Stellplätze sowie ein Hausmeisterservice und eine Hausverwaltung zur Unterstützung bei allen Belangen rund um die Immobilie. Hier ergibt sich in ein Erstbezug nach Sanierung und es bietet sich eine Vielzahl von Wohnungsgrößen von ca. 80m² bis ca.125m² an. Dies schafft eine individuelle Anpassungsmöglichkeit je nach Bedarf und Vorlieben der Bewohner. Insgesamt handelt es sich hier um eine einmalige Gelegenheit, die viele besondere Highlights bietet. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Hochwertige KfW 55 EE Bauweise
- Ca. 76,29m² Wohnfläche
- Zwei Zimmer
- Einbauküche
- Exclusive Materialien im Bereich der Innenausstattung
- Traumhafter Blick über die Stadt
- Top Lage innerhalb der Stadt
- Ca. 15m² große Balkone
- Süd - Westausrichtung
- Barrierefreiheit durch Aufzug gegeben
- Erstbezug nach Sanierung
- Wohnungsgrößen von ca. 80m² - ca.125m² vorhanden
- Hochwertige Außenanlagen (Carports, Stellplätze)
- Hausmeisterservice
- Hausverwaltung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Möglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Número de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

In bester Lage, am Windmühlberg gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Anwesen selbst befindet sich in einer reinen Anwohnerstraße Ansbachs. 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 liebe 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 de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 13.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. **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 de propiedad: 20208342 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com