

Ansbach

# Selbstnutzer und Kapitalanleger aufgepasst: 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit EBK, Balkon und Garage

**CODICE OGGETTO: 24208584**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 174.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208584
Superficie netta	ca. 63 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	21.06.2024
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	174.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	255.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.01.2029		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

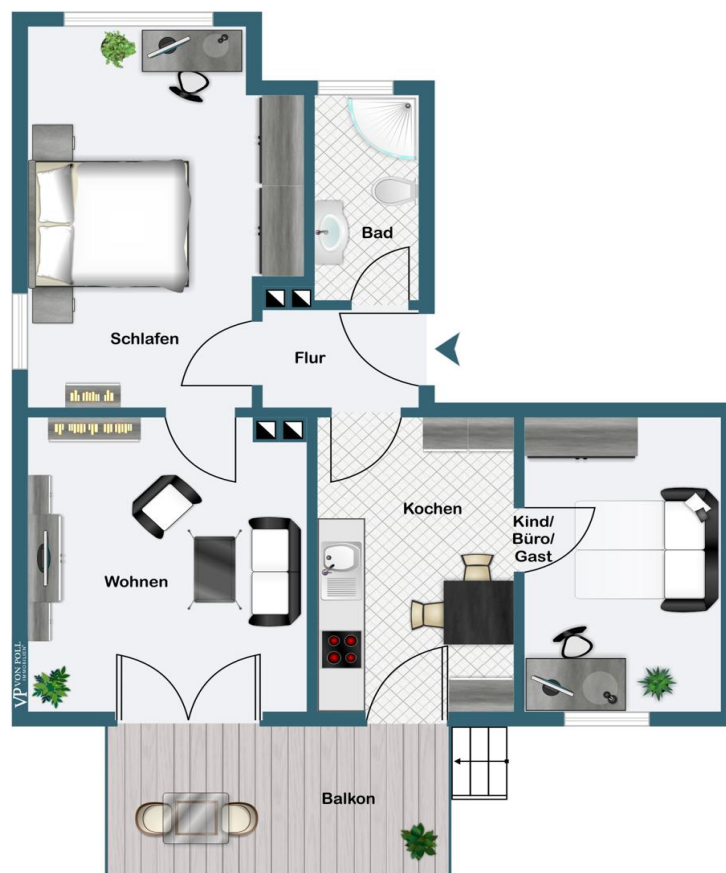
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gut geschnittene, sehr helle drei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Diele, Flur, Küche mit Balkonzugang, Badezimmer, zwei Schlafzimmern und einem Wohnzimmer mit Balkon zur Südwestseite. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, wird Ende Mai 2024 frei und eignet sich daher für Eigennutzer zum Selbstbezug, als auch für Kapitalanleger! Ein Highlight der sehr gepflegten 3-Zimmer-Wohnung ist, neben der ruhigen Lage, der nach Südwesten ausgerichtete Sonnenbalkon, den Sie sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche aus begehen können. Zudem führt vom Balkon eine Treppe direkt in den gemeinschaftlichen Garten. Der gute Schnitt der Räume und die großzügige Diele bieten Ihnen kreative Einrichtungsmöglichkeiten. Vom Flur abgehend gelangen Sie linkerhand zum Kinderzimmer, in die Küche und zum Wohnzimmer. Die Küche ist neutral und hell gefliest mit Feinsteinzeug. Eine funktionelle Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits vorhanden. Auch für einen Esstisch ist in der Küche noch ausreichend Platz. Der sehr gemütliche Wohnraum mit Zugang zum Balkon ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Das Zimmer ist groß genug, um sowohl einen Essplatz, als auch eine gemütliche Couch- und /TV-Ecke unterzubringen. Zur ruhigen Nordostseite liegt das Schlafzimmer und das raumhoch, neutral weiß geflieste Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche, WC und Waschbecken. Die Wohnung ist mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern sowie Rollläden ausgestattet. Auf den Fußböden wurde pflegeleichtes Laminat und Feinsteinzeug verlegt. Im Kinder-/Gästezimmer wurde der schöne, rustikale Holzdielenboden neu aufbereitet. Zur Wohnung gehört außerdem ein sehr großer (ca. 16 m<sup>2</sup>) abschließbarer Kellerraum mit 2 Kunststofffenstern, einem Waschbecken und eigenem Waschmaschinenanschluss. In diesem Raum sind auch die Gastherme und der Warmwasserspeicher untergebracht. Eine Garage für Ihren PKW steht ebenso zur Verfügung und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Weiterhin ist zusätzlich eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche mit direktem Ausgang in den Garten ist vorhanden. Hier bestünde zudem die Möglichkeit, ein Fahrrad unterzustellen. Vom Balkon aus hat man einen schönen Blick ins Grüne auf den nach Westen ausgerichteten Garten. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten ist mit Laubbäumen, Hecke und unterschiedlich blühenden Sträuchern schön angelegt. Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gasetagenheizung. Die Abrechnung für Heizung und Warmwasser erfolgt direkt über die Stadtwerke Ansbach. Wasser und Abwasser erfolgt über die Hausgeldabrechnung. Die Wohnung hat eine eigene Satellitenanlage für

TV-Empfang, Telefonanschluss ist ebenso vorhanden. In der monatlichen Hausgeldzahlung sind enthalten: Wasser, Abwasser, Hausverwaltung, Hausmeisterdienst, Kehrgebühren Kaminkehrer, Rücklagenbildung, Gebäudeversicherungen und Allgemeinstrom. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach**

## Dettagli dei servizi

Hier die Details und Modernisierungen in der Zusammenfassung:

- Bezug ab 01.06.2024 möglich
- ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gasetagenheizung Vaillant BJ 1995, Reglereinheit erneuert 2019
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Küche mit Balkonzugang und Einbauküche und Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank)
- 1 Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche, WC und Waschbecken, neutral hell gefliest, erneuert 2016/2017
- Balkon zur Südwestseite und Gartennutzung
- eigener ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellfläche im gemeinschaftlichen Dachboden
- abschließbarer Fahrradraum und Waschküche gemeinschaftlich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- ca. 2000 Dach neu eingedeckt
- 2003 Fassadenrenovierung und -anstrich
- 2003 Haustüren und Treppenhausfenster erneuert
- 2003 neue Briefkastenanlage
- 2004 neues Hauseingangstürvordach
- 2005 neue Kellertüre und Kellerfenster
- 2007 Kaminsanierung
- 2011 Weg zum Haus neu gepflastert
- 2016/2017 Elektrik in Wohnung erneuert
- TV-Empfang über eigene Satellitenanlage

Sie erwerben hier eine geschmackvolle Wohnung in gepflegtem Zustand. Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach**

## Tutto sulla posizione

In dem ca. 4 km entfernten Ansbacher Ortsteil Obereichenbach, gelegen, erwartet Sie diese schöne Eigentumswohnung. 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.

**CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 255.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

CODICE OGGETTO: 24208584 - 91522 Ansbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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