

**Ansbach**

# Modernisierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche in guter Lage! -vermietet-

*Número da propriedade: 25208738*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25208738              | Preço de compra             | 199.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 98 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                  | 3                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 4                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 3                     | Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                      |
| Casas de banho        | 1                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Ano de construção     | 1938                  | Área útil                   | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                     |
|                       |                       | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

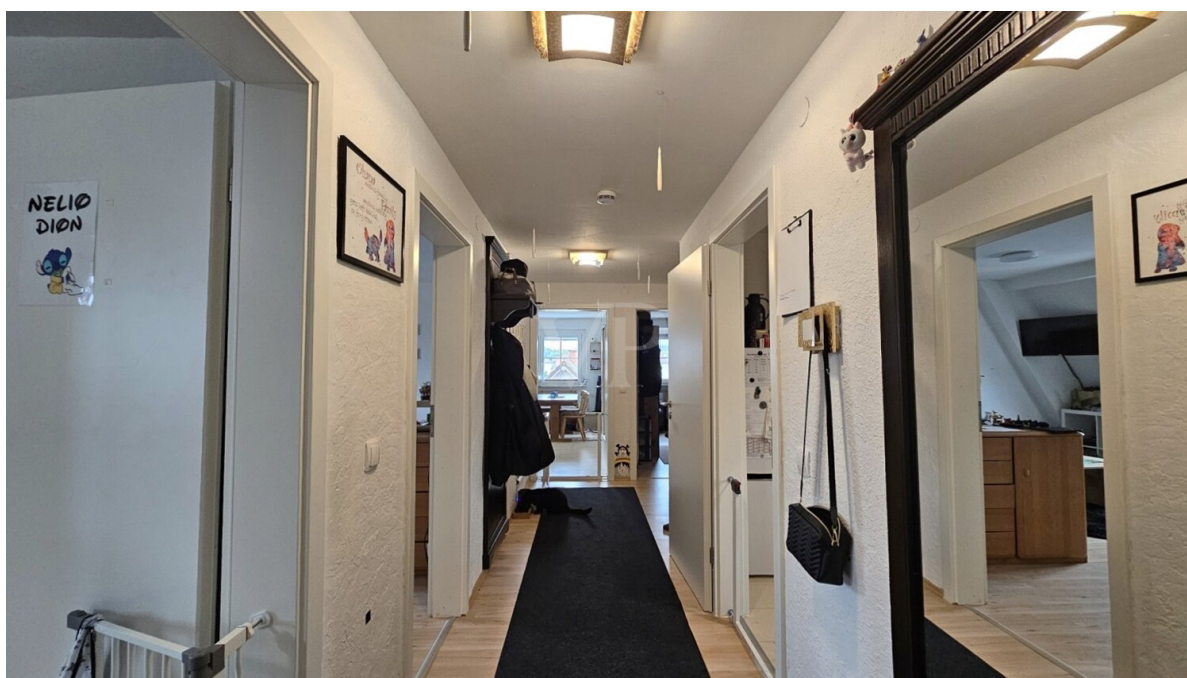
Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 103.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.09.2031                        | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1938                     |

Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

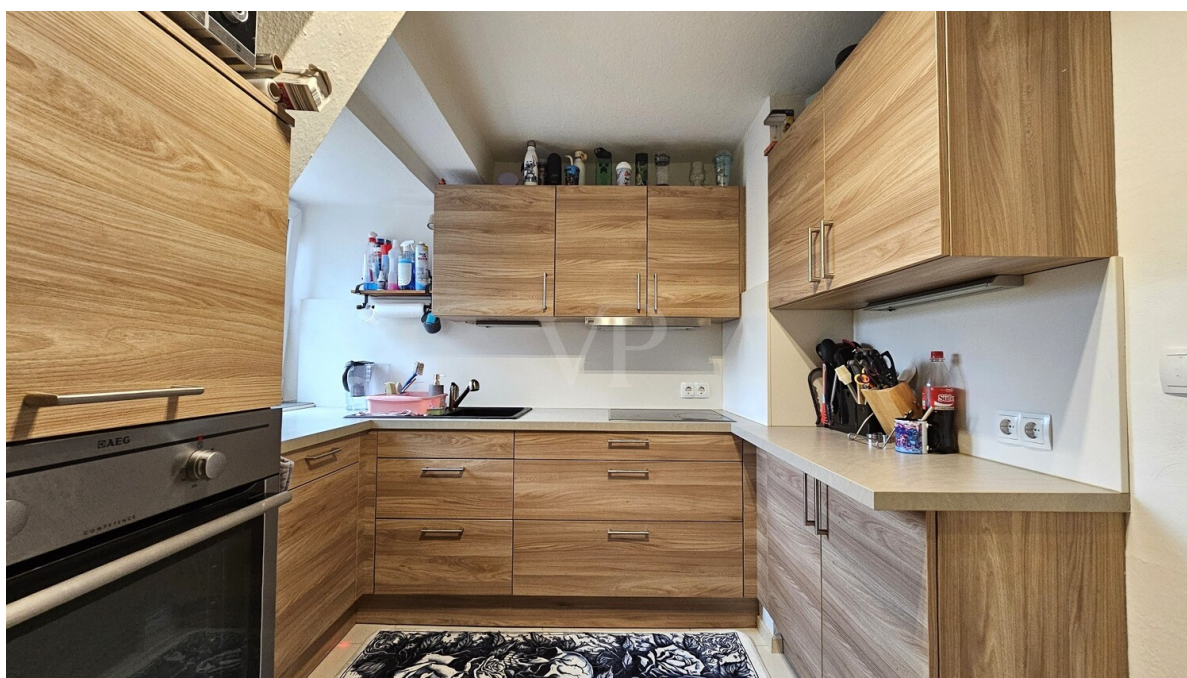
## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

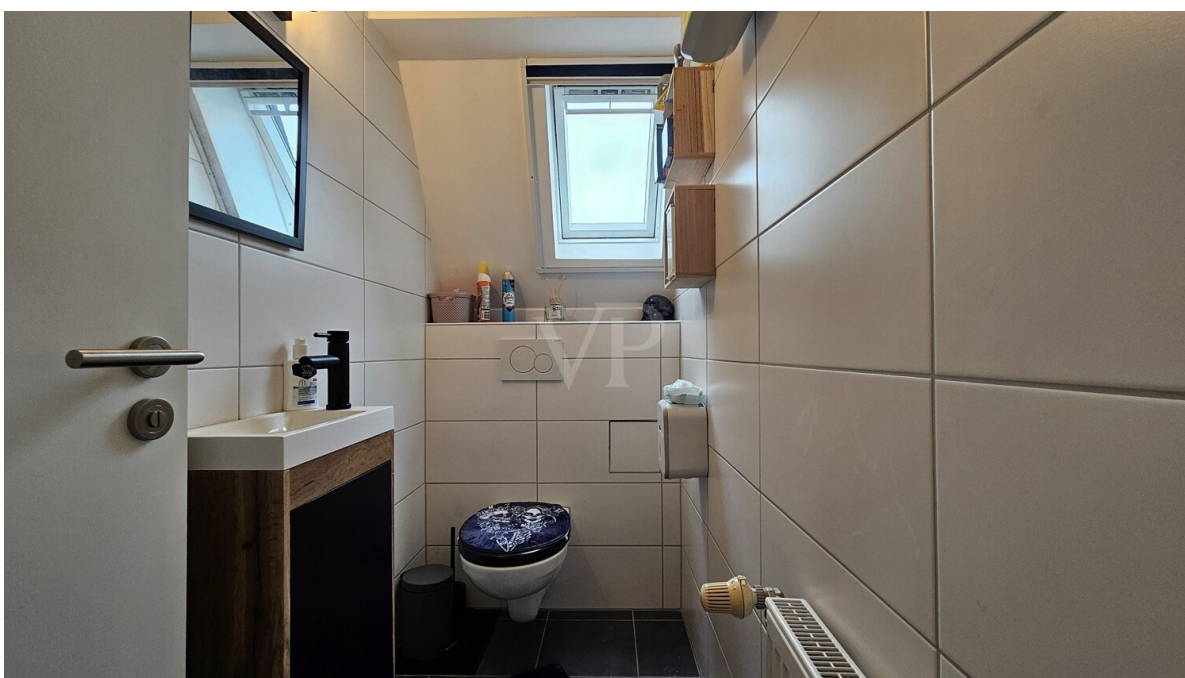
## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach

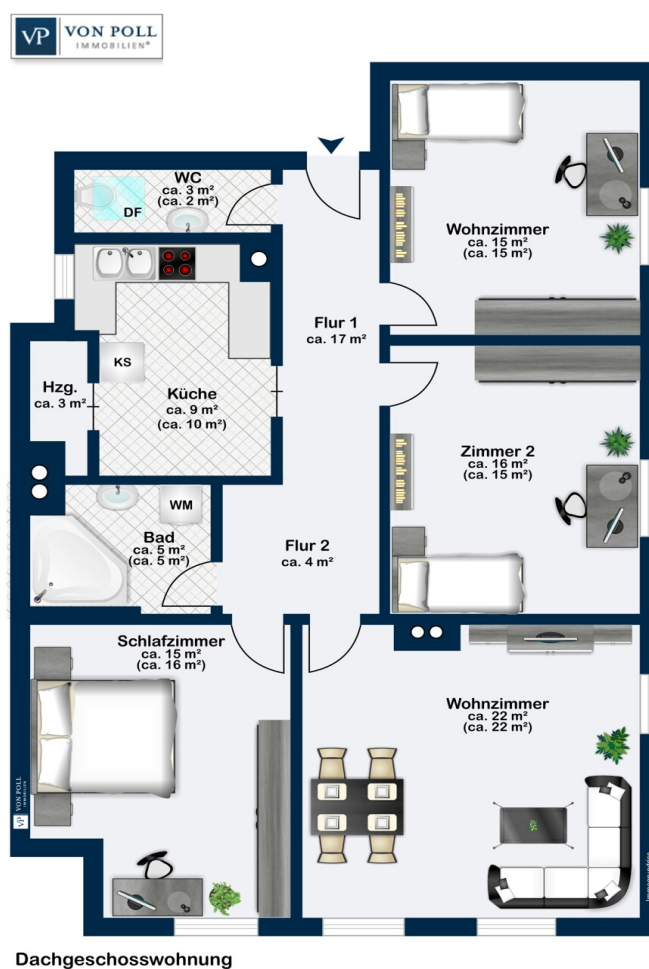
## O imóvel





Número da propriedade: 25208738 - 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: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Uma primeira impressão

Diese vollständig renovierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines modernisierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien.

Durch das breite Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die nicht nur mit einem gepflegten Zustand, sondern auch mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Vom Flur aus gelangen Sie in die jeweiligen Zimmer. Linkerhand des Flures befinden sich die beiden gut geschnittenen nach Süden ausgerichteten hellen Kinderzimmer. Den Flur geradeaus gelangen Sie zum Elternschlafzimmer und zum weiter zum Herzstück der Wohnung, das große, von zwei Seiten lichtdurchflutete Wohnzimmer. Es bietet genügend Platz, um einen gemütlichen Wohnbereich zu schaffen sowie um einen Familienessplatz unterzubringen.

Die vorhandene, maßgefertigte und top gepflegte Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten und mit allen nötigen Elektrogeräten ausgestattet. Die Fronten und die Arbeitsplatte wurden in schöner Echtholzoptik ausgewählt. Der Backofen in Arbeitshöhe bietet zusätzlichen Komfort. Die kleine Speisekammer in der Küche bietet Platz zum Lagern für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne mit bequemen Sitzmöglichkeit ausgestattet. Die Fliesen sind modern in weiß an den Wänden und anthrazit ausgewählt. Das Waschtischelement mit Unterschrank, der Spiegelschrank und die weiteren Badmöbelschänke sorgen für Komfort und Stauraum. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung durch eine eigene Gaszentralheizung, die Bewohner rechnen direkt mit den Versorgern ab.

Auf den Fußböden im Flur und den Zimmern ist Laminat in heller Ahornholzoptik verlegt. Die Wohnung wird durch einen eigenen Kellerraum und einen Fahrradabstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und eignet sich gut für Kapitalanleger. Über die monatliche Mieteinnahme geben wir Ihnen gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Wir laden Sie ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



**Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach**

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:

**Zum Haus:**

- Top Lage im Ansbacher Westen, Dinge des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar
- Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
- Dachsanierung (2005)
- Fassadenanstrich und Außendämmung 2009
- Fassadenrenovierung (2009)
- Fahrradabstellplatz
- Überdachter Mülltonnenplatz
- Nur 12 Parteien, angenehme Hausgemeinschaft
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterdienst (Treppenhausreinigung/Kehren/Winterdienst)
- TV-Empfang über SAT

**Die Wohnung:**

- 4-Zimmer-Wohnung, große Räume, Flur, Küche, Bad und WC, derzeit vermietet
- Ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle Räume durch Dachgauben
- Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Laminatfußboden 2015
- Badezimmer und WC modernisiert 2018
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Badmöbel
- Separates WC
- Küche mit Einbauküche
- Markeneinbauküche 2018
- Gasetagenheizung
- Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden
- Dachflächenfenster im WC in Kunststoff
- Pflegeleichte Laminatfußböden in Ahornoptik
- Eigener Kellerräum mit Fenster
- DSL-Anschluss
- Sprechanlage

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.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Vier-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Stadt und allen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Eigentumswohnung zur perfekten

**Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.**

**Número da propriedade: 25208738 - 91522 Ansbach**

## **Tudo sobre a localização**

In guter Lage im Ansbacher Westen Ansbachs genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt mit kurzen Wegen für die Dinge des täglichen Bedarfs und sind trotzdem schnell im grünen Dombachtal für Spaziergänge in der Natur.

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. Die Stadt Ansbach bietet außerdem ein vielfältiges kulturelles Angebot. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmarkt, Allgemeinarzt, Apotheke und Postfiliale, alles fußläufig um die Ecke erreichbar. Die Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.



**Número da propriedade: 25208738 - 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: 25208738 - 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)**