Ansbach

Live with a view over Ansbach! Attractive 3-room apartment with garage!

Property ID: 22208460



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77.1 m² • ROOMS: 3

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	22208460
Living Space	ca. 77.1 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1953
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	229.000 EUR
Type	Attic
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.06.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	130 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

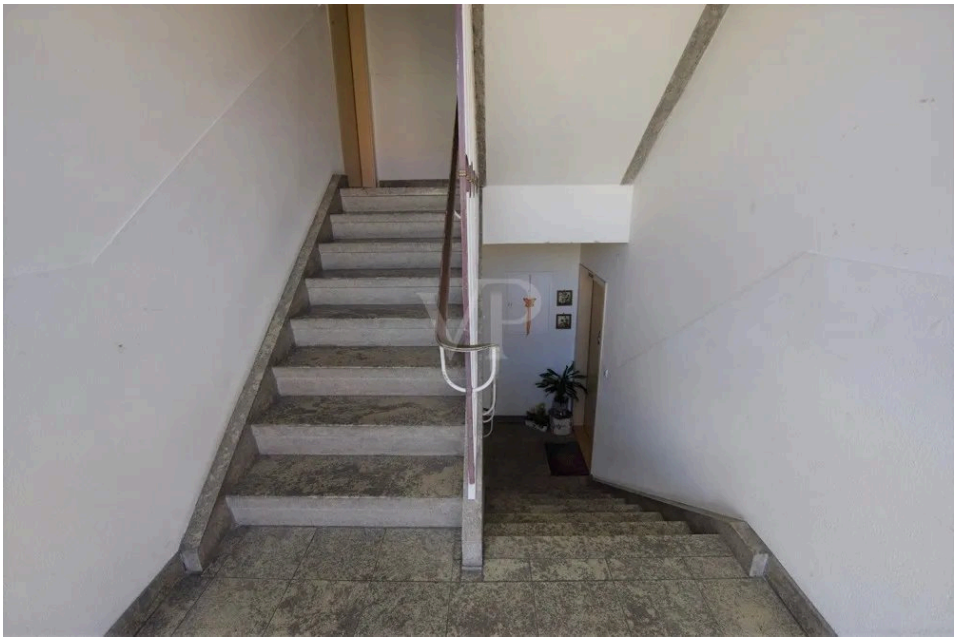
The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

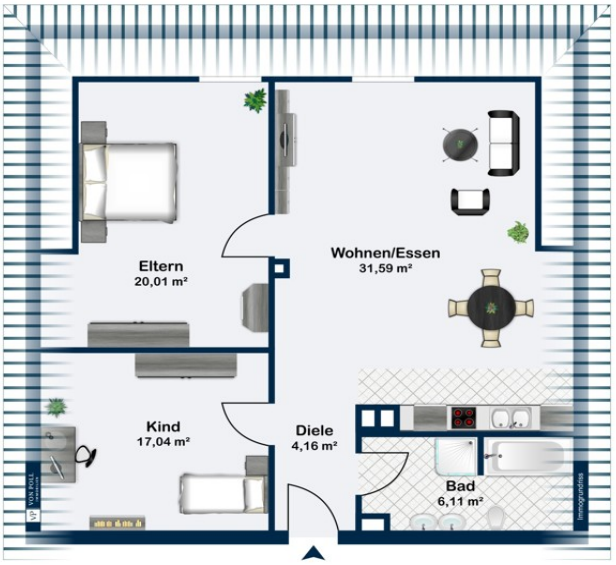
The property





Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

A first impression

The offered 3-room apartment is located on the top floor of a multi-family building constructed in 1960, comprising a total of eight units. The top floor was completely renovated in 2013. This included replacing the roof structure and covering, implementing energy-efficient insulation, installing double-glazed windows, and cladding the dormers with high-quality metalwork. The apartment was finished to KfW energy efficiency standards and is ideal for singles, couples, or investors. The building is situated on a quiet side street near the city center. Shops for daily needs, kindergartens, schools, as well as the university and the mechanical engineering school are all within easy walking distance. The bright stairwell leads up to the top floor. From the entrance area, you enter the open-plan living and dining area with an open kitchen. The dormer window and the skylight facing northeast and west flood the spacious room with natural light. Furthermore, you can enjoy a stunning view of the city and its churches to the west. Furthermore, the apartment features two spacious bedrooms, which can also be used as offices or guest rooms, as well as a bathroom with natural light. The bathroom is equipped with a shower, bathtub, washing machine connection, toilet, and sink. Storage space is available in the attic. The corresponding pull-down ladder is located directly in the living area. The unit has a modern design. The floors are laid with easy-care laminate in a wood look. The bathroom is tiled floor-to-ceiling in white and anthracite. The doors and frames are veneered in light colors and, together with the exposed ceiling beams, create a cozy living atmosphere. The unit is heated by a Wolf gas boiler. Separate meters for consumption-based billing of heating, water, and electricity are installed. Additional storage space is provided by the lockable cellar compartment. You can conveniently park your car in the included garage. This is a spacious apartment. The apartment is currently rented, and we are primarily targeting investors with this offer. We would be happy to provide you with information on the exact rental income in a personal consultation. See for yourself the quality of this property by scheduling a personal viewing appointment. Please send us a completed contact request form, including your phone number, via email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Details in der Zusammenfassung:
•3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
•nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard
• gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf
•zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
•Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
•offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen
•Blick auf die Stadt nach Süden und Westen
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter und Plissees
•Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden
•kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten
•Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Garagenstellplatz
•sofort verfügbar
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.

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

All about the location

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.

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

Other information

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.

Property ID: 22208460 - 91522 Ansbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com