Ansbach

Vivez avec vue sur Ansbach ! Charmant appartement de 3 pièces avec garage !

CODE DU BIEN: 22208460



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77.1 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 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: 22208460 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22208460
Surface habitable	ca. 77.1 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	229.000 EUR
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

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

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	130 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

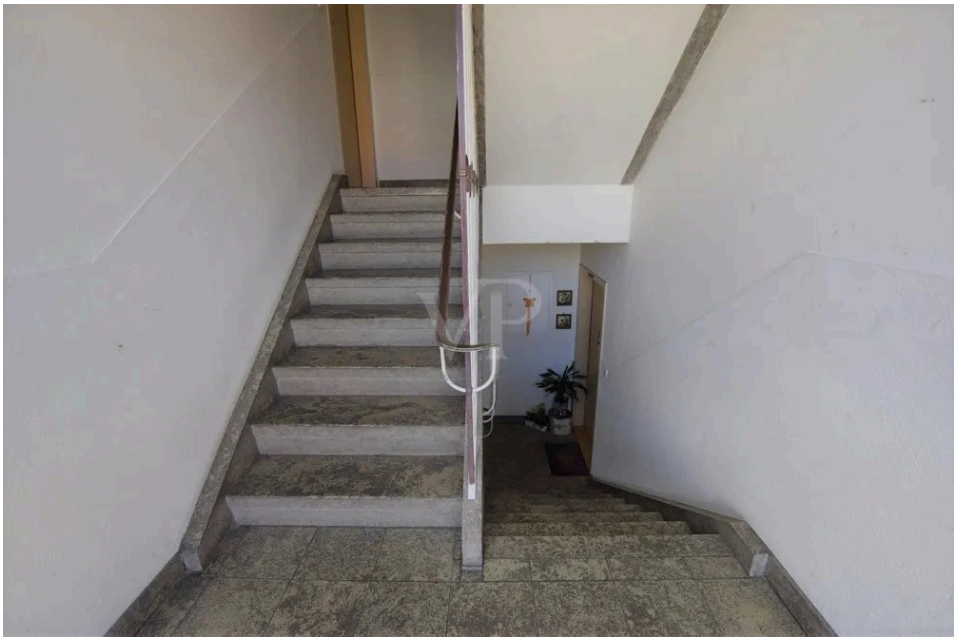
La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

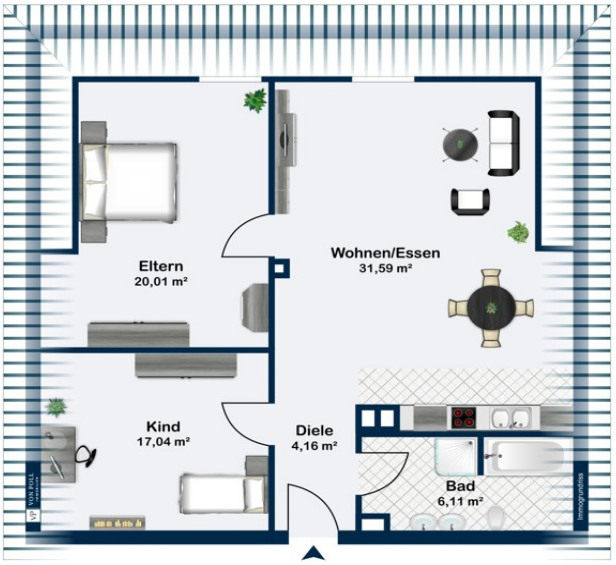
La propriété





CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 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: 22208460 - 91522 Ansbach

Une première impression

Ce T4 (3 pièces) est situé au dernier étage d'un immeuble de huit logements construit en 1960. Entièrement rénové en 2013, il a bénéficié d'une rénovation complète : charpente et couverture neuves, isolation performante, double vitrage et habillage des lucarnes par des ferronneries de haute qualité. Conforme aux normes énergétiques KfW, cet appartement est idéal pour une personne seule, un couple ou un investisseur. L'immeuble se trouve dans une rue calme, à proximité du centre-ville. Commerces, crèches, écoles, université et école d'ingénieurs sont accessibles à pied. Un escalier lumineux mène au dernier étage. L'entrée donne sur un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. La lucarne et le puits de lumière orientés nord-est et ouest baignent la pièce de lumière naturelle. De plus, vous profiterez d'une vue imprenable sur la ville et ses églises à l'ouest. De plus, l'appartement comprend deux chambres spacieuses, pouvant également servir de bureaux ou de chambres d'amis, ainsi qu'une salle de bains baignée de lumière naturelle. Cette dernière est équipée d'une douche, d'une baignoire, d'un raccordement pour lave-linge, de toilettes et d'un lavabo. Un espace de rangement est disponible dans les combles. L'escalier escamotable correspondant se trouve directement dans le séjour. L'appartement présente un design moderne. Le sol est recouvert d'un stratifié facile d'entretien imitation bois. La salle de bains est entièrement carrelée en blanc et anthracite. Les portes et les encadrements sont plaqués dans des tons clairs et, associés aux poutres apparentes, créent une ambiance chaleureuse. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz Wolf. Des compteurs individuels permettent une facturation au prorata de la consommation pour le chauffage, l'eau et l'électricité. Un espace de rangement supplémentaire est disponible dans la cave, fermée à clé. Vous pourrez garer votre voiture dans le garage inclus. Cet appartement spacieux est actuellement loué et nous nous adressons principalement aux investisseurs. Nous serons ravis de vous fournir des informations sur le loyer potentiel lors d'un entretien personnalisé. Venez constater par vous-même la qualité de ce bien en programmant une visite. Veuillez nous envoyer par courriel le formulaire de demande de contact dûment rempli, en indiquant votre numéro de téléphone. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 22208460 - 91522 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: 22208460 - 91522 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: 22208460 - 91522 Ansbach

Contact

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

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com