Ansbach

Vivere con vista su Ansbach! Grazioso appartamento di 3 locali con garage!

Codice oggetto: 22208460



PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77.1 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 22208460 - 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: 22208460 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22208460
Superficie netta	ca. 77.1 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	130 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

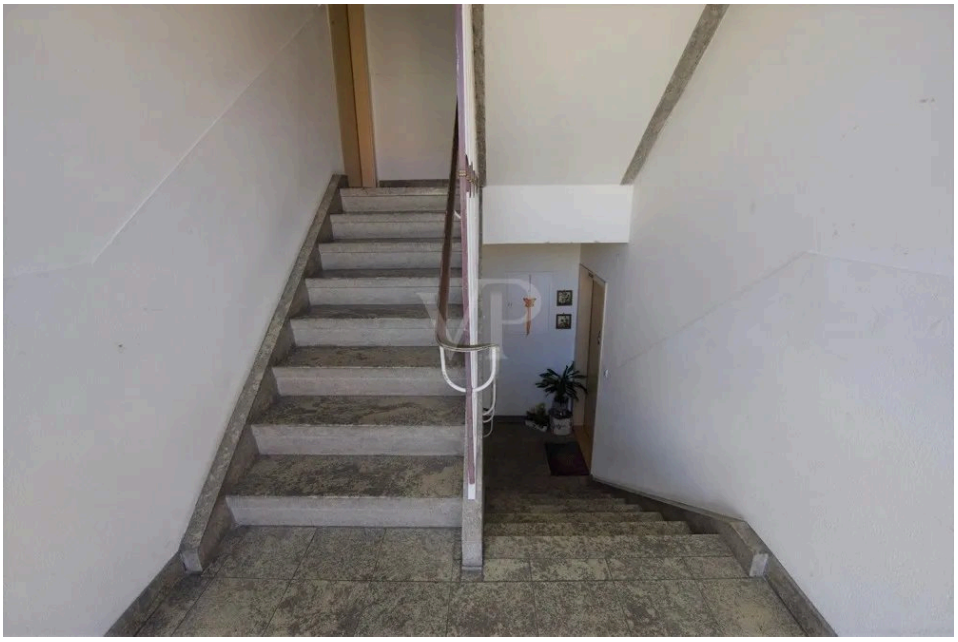
La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

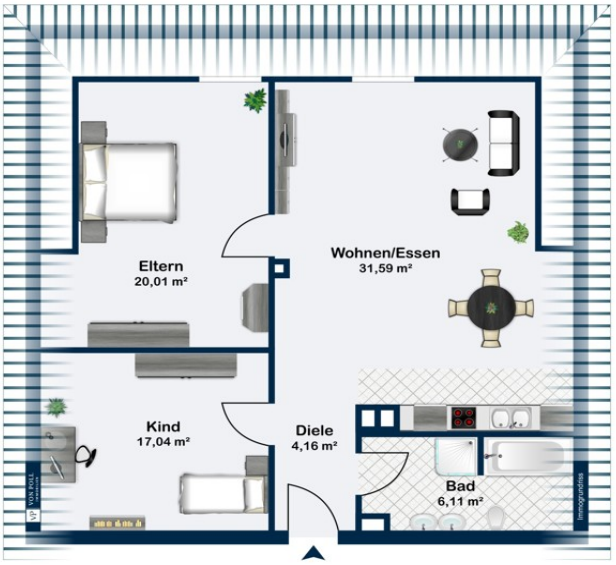
La proprietà





Codice oggetto: 22208460 - 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: 22208460 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

L'appartamento trilocale offerto si trova all'ultimo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1960, composto da un totale di otto unità. L'ultimo piano è stato completamente ristrutturato nel 2013. Gli interventi hanno incluso la sostituzione della struttura e della copertura del tetto, l'implementazione di un isolamento a risparmio energetico, l'installazione di finestre con doppi vetri e il rivestimento degli abbaini con carpenteria metallica di alta qualità. L'appartamento è stato rifinito secondo gli standard di efficienza energetica KfW ed è ideale per single, coppie o investitori. L'edificio è situato in una tranquilla strada laterale vicino al centro città. Negozi per le necessità quotidiane, asili, scuole, così come l'università e la scuola di ingegneria meccanica sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. La luminosa tromba delle scale conduce all'ultimo piano. Dall'ingresso si accede alla zona giorno e pranzo open space con cucina a vista. L'abbaino e il lucernario esposti a nord-est e a ovest inondano l'ampio ambiente di luce naturale. Inoltre, si può godere di una splendida vista sulla città e sulle sue chiese a ovest. L'appartamento dispone inoltre di due ampie camere da letto, utilizzabili anche come uffici o camere per gli ospiti, e di un bagno con luce naturale. Il bagno è dotato di doccia, vasca, attacco per lavatrice, WC e lavandino. È disponibile un ripostiglio in mansarda. La scala retrattile si trova direttamente nella zona giorno. L'appartamento ha un design moderno. I pavimenti sono in laminato effetto legno di facile manutenzione. Il bagno è piastrellato a tutta altezza in bianco e antracite. Le porte e gli infissi sono impiallacciati in colori chiari e, insieme alle travi a vista del soffitto, creano un'atmosfera accogliente. L'appartamento è riscaldato da una caldaia a gas Wolf. Sono installati contatori separati per la fatturazione a consumo di riscaldamento, acqua ed elettricità. Ulteriore spazio ripostiglio è offerto dalla cantina con serratura. È possibile parcheggiare comodamente l'auto nel garage incluso. Questo è un appartamento spazioso. L'appartamento è attualmente affittato e con questa offerta ci rivolgiamo principalmente agli investitori. Saremo lieti di fornirvi informazioni sull'esatto reddito da locazione durante una consulenza personalizzata. Constatate di persona la qualità di questa proprietà prenotando un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci via e-mail il modulo di richiesta di contatto compilato, comprensivo del vostro numero di telefono. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22208460 - 91522 Ansbach

Partner di contatto

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

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com