Ansbach

Wohnen mit Blick über Ansbach! Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Garage!

Objektnummer: 22208460



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77.1 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22208460
Wohnfläche	ca. 77.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.06.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

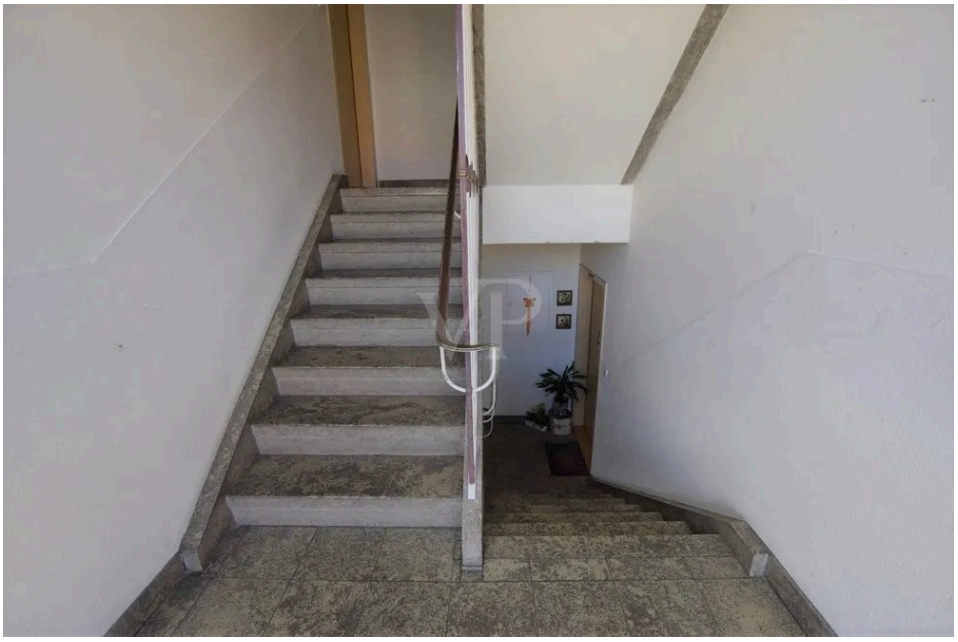
Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

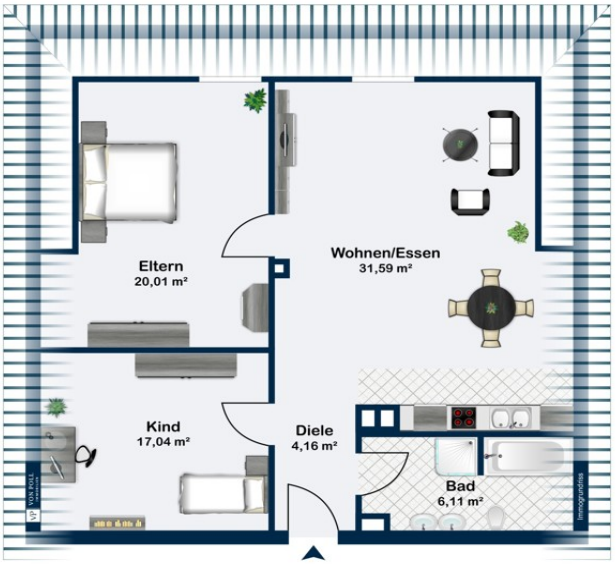
Die Immobilie





Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1953 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Das Dachgeschoss wurde 2013 komplett neu aufgesetzt. So wurde der Dachstuhl samt Eindeckung erneuert, die Dämmung energetischen Anforderungen entsprechend umgesetzt, Isolierglasfenster eingebaut und die Gauben hochwertig verblecht. Die Wohnung wurde im KfW-Standard ausgebaut und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Stadtkernnähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen, ebenso die Hochschule und die Maschinenbauschule sind fußläufig in wenigen Minuten gut erreichbar.

Das helle Treppenhaus führt nach oben in das Dachgeschoss. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich. Die große Gaube zur Ostseite sowie das Dachflächenfenster nach Nordosten und Westen durchfluten den großzügigen Raum mit viel Tageslicht. Zudem genießen Sie nach Westen einen traumhaften Blick auf die Stadt und Ihre Kirchen.

Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei geräumige Schlafzimmer, die ebenfalls als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können sowie ein Tageslichtbadezimmer. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken ausgestattet. Stauraum befindet sich auf dem Dachboden. Die dazugehörige Einschubtreppe befindet sich direkt im Wohnbereich.

Die Einheit ist modern gestaltet. So sind die Böden mit pflegeleichtem Laminat in Holzoptik ausgelegt. Das Badezimmer ist raumhoch in weiß und anthrazit gefliest. Die Türen und Zargen sind in hell furniert und sorgen zusammen mit den Sichtdeckenbalken für eine gemütliches Wohnambiente.

Die Einheit wird mittels einer Wolf Gaseinzelherme beheizt. Getrennte Zähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung von Heizung, Wasser und Strom sind vorhanden. Weiteren Stauraum bietet das abschließbarer Kellerabteil. Ihren PKW parken Sie bequem in der zugehörigen Garage, die im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Sie erwerben hier eine großzügige Wohnung. Aktuell ist die Wohnung gut vermietet und wir sprechen mit dem Angebot vorrangig Kapitalanleger an. Zur genauen Mieteinnahme erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichem Gespräch.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

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
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Garagenstellplatz
•vermietet
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.

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

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. 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 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.

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22208460 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com