Ansbach

Modern and spacious city apartment with balcony and carport

Property ID: 23208545



PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 3

Property ID: 23208545 - 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: 23208545 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	23208545
Living Space	ca. 65 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	149.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

Energy Data

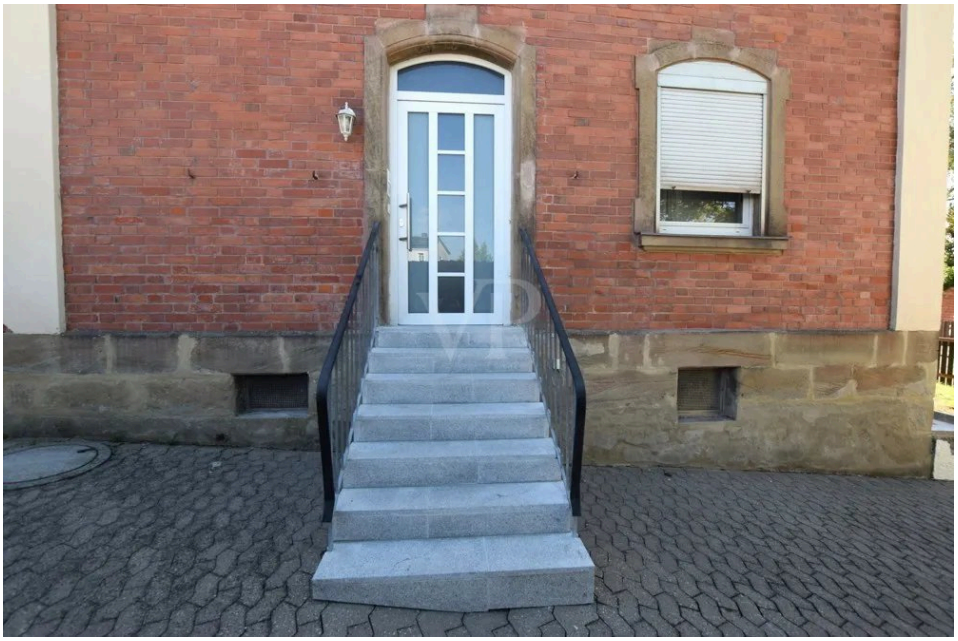
Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	123 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property

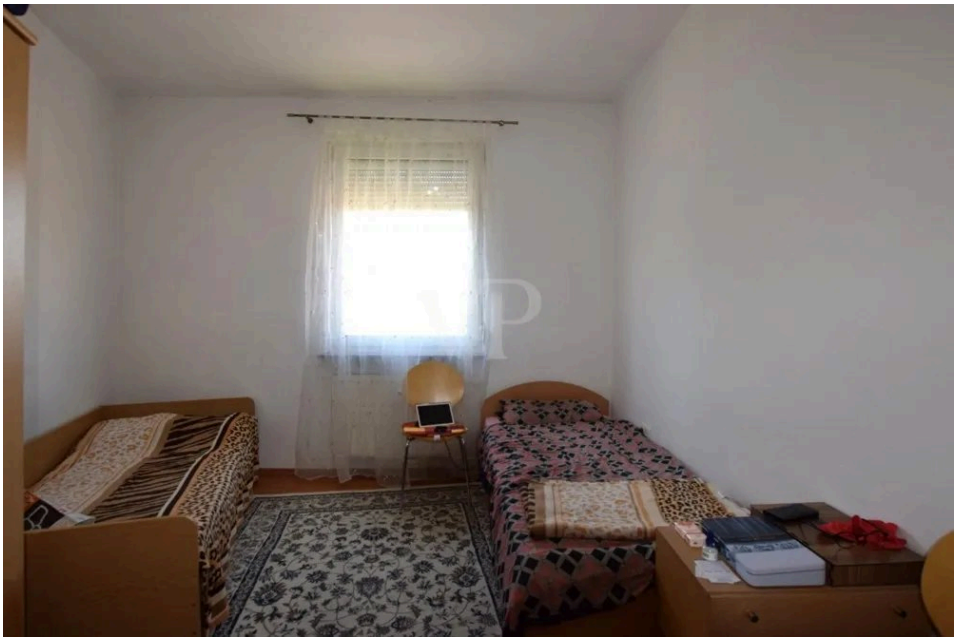




Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property





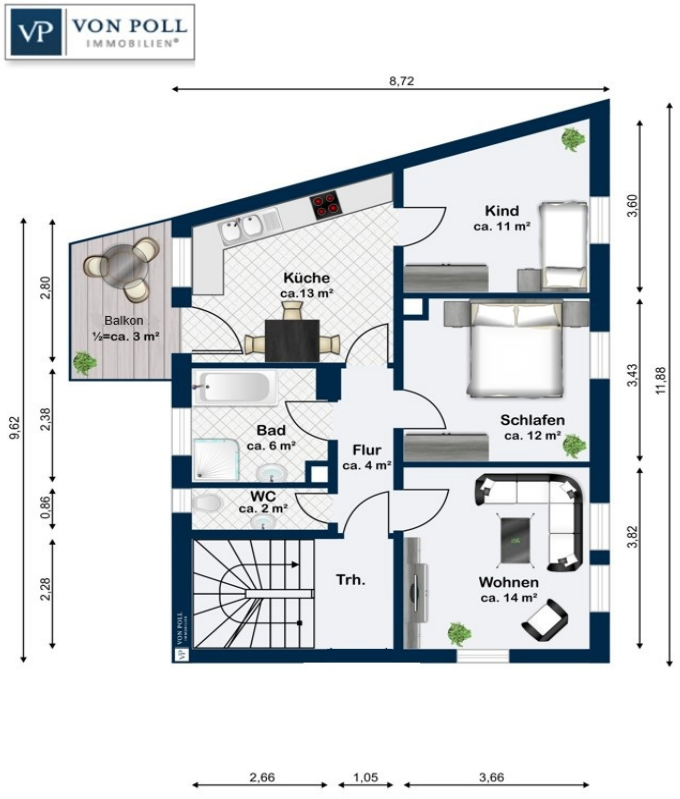
Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

Floor plans



Erdgeschoss

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: 23208545 - 91522 Ansbach

A first impression

Wir möchten Ihnen gerne diese gepflegte Eigentumswohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien vorstellen. Die Immobilie stammt ca. aus dem Jahre 1900 und wurde in den Jahren 2005-2006 umfangreich saniert.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Obergeschoss. Auf ca. 65 m² Wohnfläche verteilen sich Flur, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, eine Essküche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein Wohnzimmer. Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, überdachte Balkon. An schönen Tagen genießen Sie hier die Sonne.

In der Wohnung ist pflegeleichtes Laminat verlegt. Das 2005 sanierte Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fliesen sind in hellen, zeitlosen Farben gewählt. Das WC befindet sich direkt angrenzend und ist im selben Stil gestaltet. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und im Preis inbegriffen.

In den Jahren 2005-2006 wurden am Haus und in der Wohnung bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Erneuerung der Abwasserleitungen, Verputzen der Wände, etc.

Die Immobilie wird mittels einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Jahre 2022 beheizt. Getrennte Zähler für Heizung, Strom und Warmwasser sind selbstverständlich vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem im Carport auf dem Grundstück.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und stadtnaher Lage. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Drogerien und die Altstadt. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 65 m² Wohnfläche
- Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sep. Gäste WC und Balkon
- Drei Eigentumswohnungen - kleine Eigentümergemeinschaft
- Eigener Carportstellplatz im Preis inklusive
- Im Obergeschoss inkl. Balkon im rückwärtigen Bereich ruhig gelegen
- Sehr gepflegt, keine anstehende Sanierung/Modernisierung
- Bereits durchgeführte Instandhaltungen der letzten Jahre:

2005 - 2006:
- Carports errichtet
- Wasserauffanganlage im Untergeschoss
- Elektro und Wasserleitungen erneuert
- Bad saniert und elektrische Fußbodenheizung verlegt

2022:
- Neue Gaszentralheizung installiert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 23208545 - 91522 Ansbach

All about the location

In zentraler Innenstadt Lage gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind dennoch ruhig gelegen.

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 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. 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: 23208545 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 23208545 - 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