Ansbach

Cozy apartment with large living room and balcony

Property ID: 23208553



PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m² • ROOMS: 2

Property ID: 23208553 - 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: 23208553 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	23208553
Living Space	ca. 71 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1939
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	179.000 EUR
Type	Attic
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 9 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.01.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	109 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

The property





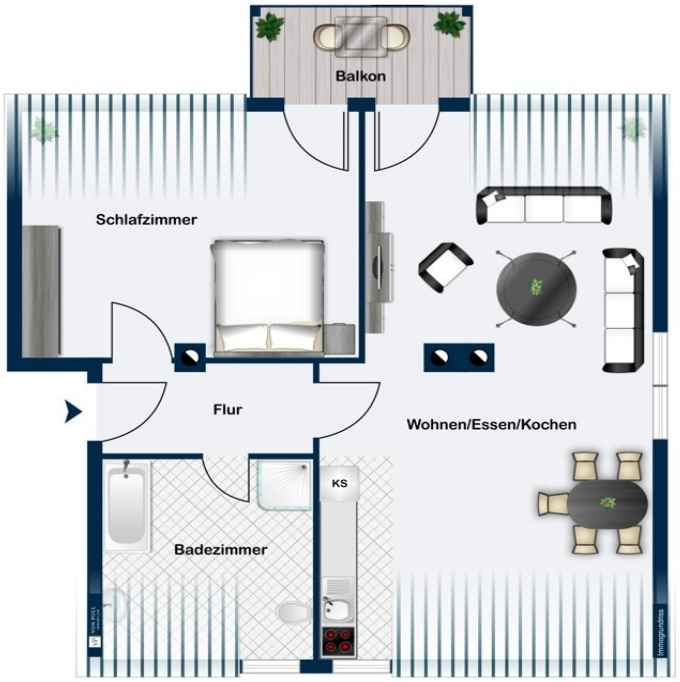
Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 23208553 - 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: 23208553 - 91522 Ansbach

A first impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m². Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien.

Das besondere der Immobilie ist das helle große Wohnzimmer, das mit einem Balkonzugang ausgestattet ist. Hier können Sie gemütliche Abende verbringen oder Ihre Gäste empfangen. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen eigenen Zugang zum Balkon, der Ihnen einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Hier können Sie sich entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil mit ca. 9 m² zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Stellplatz, der Ihnen das Parken Ihres Fahrzeugs erleichtert.

Die Lage der Wohnung ist ideal, denn sie befindet sich in einer ruhigen Gegend, die dennoch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, sodass Sie alle wichtigen Anlaufstellen bequem erreichen können.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Hier können Sie sich schnell ein neues Zuhause schaffen und Ihre Möbel anordnen. Die Kernsanierung 2015 garantiert zudem eine moderne und zeitgemäße Ausstattung. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Raumverteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage. Dank des Balkonzugangs in Wohn- und Schlafzimmer können Sie die Vorzüge der Natur genießen und sich wohlfühlen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Dachgeschosswohnung sind, die durch Ihre Ausstattung und ihre Größe überzeugt, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 71 m² Wohnfläche
- Eigenes Kellerabteil ca. 9 m²
- Großes helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Schlafzimmer ebenfalls mit Balkonzugang
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Stellplatz
- Wohnung ist momentan vermietet

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

All about the location

Ansbach-Obereichenbach ist ein malerischer Stadtteil der bayerischen Stadt Ansbach, der sich etwa 3 Kilometer nordwestlich des historischen Stadtzentrums von Ansbach erstreckt. Die Lage dieses Stadtteils ist geprägt von einer harmonischen Verbindung zwischen ländlicher Idylle und städtischer Nähe, was Ansbach-Obereichenbach zu einem attraktiven Wohnort macht.

Lagebeschreibung:

Ländliche Idylle: Ansbach-Obereichenbach zeichnet sich durch seine ländliche Umgebung aus. Die weitläufigen Felder, Wiesen und Wälder in der unmittelbaren Umgebung bieten eine ideale Umgebung für Naturfreunde und Erholungssuchende. Spazier- und Radwege laden dazu ein, die schöne Landschaft zu erkunden.

Historische Stadt Ansbach: Die Altstadt von Ansbach ist nur wenige Kilometer entfernt und beherbergt eine Vielzahl historischer Gebäude, Plätze und Sehenswürdigkeiten. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Städtische Annehmlichkeiten: Ansbach-Obereichenbach selbst bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, was die Bedürfnisse von Familien und Alltagsleben bequem abdeckt.

Verbindung zur Natur: Die Umgebung von Ansbach-Obereichenbach bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Ob Wandern, Radfahren, Joggen oder einfach nur Spaziergänge in der Natur – hier können Naturliebhaber ihrer Leidenschaft nachgehen.

Verkehrsanbindungen: Die guten Verkehrsanbindungen, sowohl im Straßen- als auch im öffentlichen Nahverkehr, ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Ansbach und der umliegenden Region.

Ruhe und Entspannung: Die ruhige Lage von Ansbach-Obereichenbach sorgt für Entspannung und eine hohe Lebensqualität. Abseits des städtischen Trubels können Bewohner hier zur Ruhe kommen.

Ansbach-Obereichenbach ist ein Stadtteil, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verbindet. Die naturnahe Umgebung und die gute Erreichbarkeit von Ansbach machen diesen Ort zu einem attraktiven Wohnort für

Menschen, die die Ruhe der Natur schätzen, aber dennoch nicht auf die Vorzüge einer Stadt verzichten möchten.

Property ID: 23208553 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 109.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
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: 23208553 - 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