Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Casa trifamiliare completamente affittata in posizione comoda

*Codice oggetto: 24208616*



PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m²

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken


- 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: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 24208616 |
| Superficie netta | ca. 255 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 10 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1969 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 459.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 100 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.09.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 183.1 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969 |

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

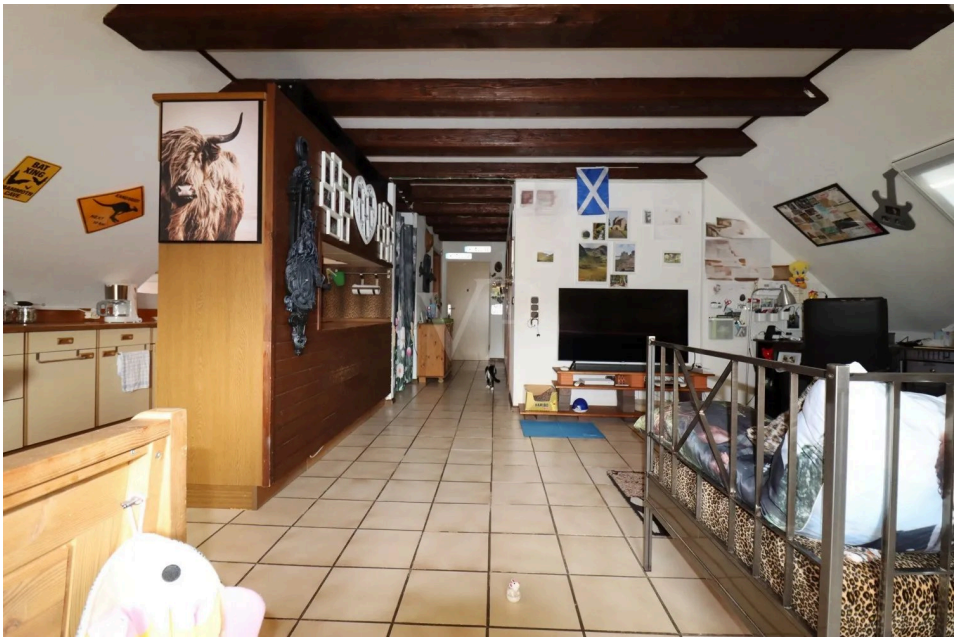
# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# La proprietà





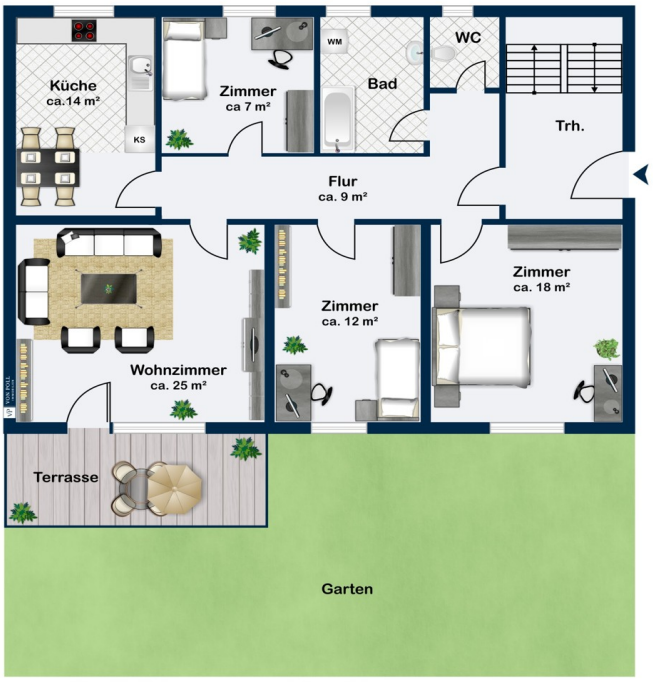
Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

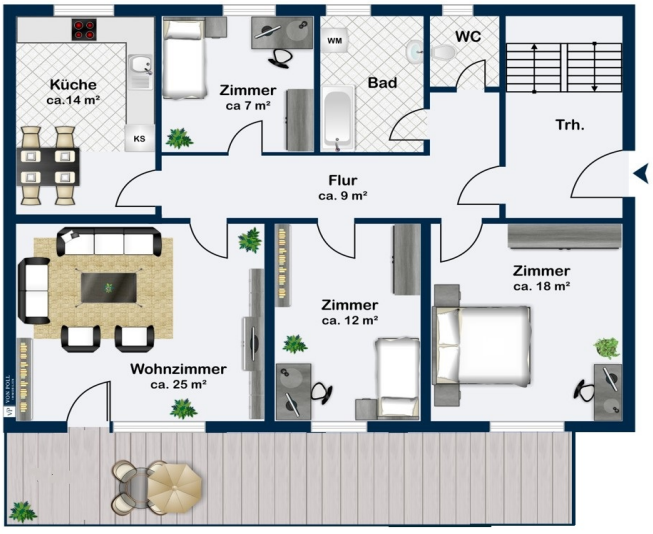
# La proprietà

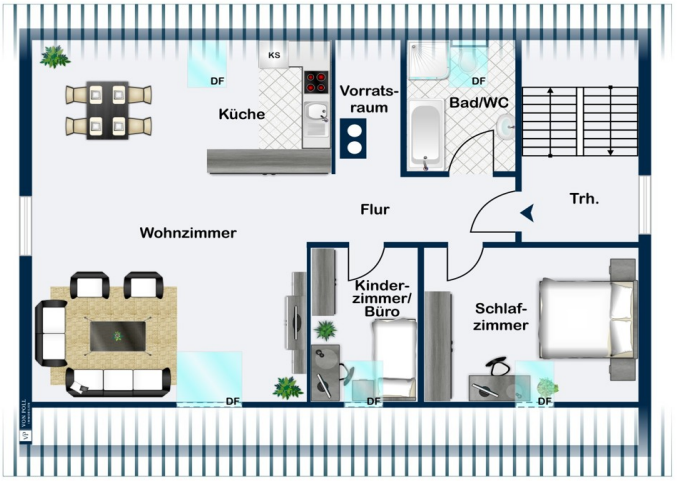


Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Planimetrie




Küche
ca.14 m²
KS
Zimmer
ca 7 m²
WM
Bad
WC
Trh.
Flur
ca. 9 m²
Wohnzimmer
ca. 25 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 18 m²




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: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Una prima impressione

In verkehrsgünstiger Lage, im Ansbacher Stadtteil Oberreichenbach gelegen, befindet sich dieses Renditeobjekt. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Einheiten liegt in grüner, aber auch verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zur B14 und somit nur wenige Fahrminuten von der Ansbacher Innenstadt entfernt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und die 3 Wohneinheiten sind derzeit langfristig vermietet. Die Immobilie wurde 1969 in Massivbauweise neu errichtet und über die Jahre hinweg durch die Eigentümer und Mieter stetig gepflegt und modernisiert.

Der Hauseingang führt in das gemeinschaftliche Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie zu den einzelnen Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 95 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung. Vom zentral gelegenen Flur haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Die praktisch aufgeteilte Erdgeschosswohnung verfügt weiterhin über ein im Jahre 2024 neu gestaltetes, separates WC und ein modernisiertes Badezimmer mit begehbarer Dusche. Ebenfalls befindet sich eine Küche, ein großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und ein helles,
ca. 25 m² großes Wohnzimmer mit einem Holz-Kaminofen in der Wohnung. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit. Die ebenfalls 95 m² große 4 Zimmer Wohnung entspricht in der Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung. In dieser Wohnung ist das Badezimmer mit einer Badewanne anstatt mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Im Wohnzimmer haben Sie Zugang zum großen, nach Süden ausgerichteten Balkon.

Die ca. 68 m² große Dachgeschosswohnung rundet das Angebot ab. Hier befindet sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wohnbereich mit offener Küche inkl. Theke und Durchreiche. Ein praktischer Vorratsraum und ein Badezimmer mit Duschbadewanne, Toilette und Waschmaschinenabschluss sind ebenfalls vorhanden.

Die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung haben jeweils einen Garagenstellplatz. Zur Dachgeschosswohnung gehört ein Außenstellplatz.
Alle 3 Wohneinheiten haben einen Gartenanteil.

Das Anwesen wird mit 3 Gas-Brennwertheizungen aus dem Jahre 2023 beheizt, die im Keller untergebracht sind. Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.

Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Dettagli dei servizi

Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:
-2013 Haustür
-2013 Balkontür
-2013 neue Kunststofffenster
-2023 3 Gas-Brennwertheizungen
-2024 neue Dachfenster
-2024 EG-Wohnung: neues Badezimmer
-2025 EG-Wohnung, vollständige Innenrenovierung (neue Türen/Zargen, neue Fußböden, neuer Putz-/Wandanstrich
Wohnfläche:
Wohnung EG: ca. 95 m²
Wohnung 1.OG: ca. 95 m²
Wohnung DG: ca. 65 m²
Weitere Details:
-Kunststofffenster
-Fußböden: Laminat (EG+OG) Fliesen (DG)
-Beheizung: 3 Gas-Brennwertheizungen (2023)
-Strom und Gas werden den Mietern direkt vom Versorger berechnet

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Tutto sulla posizione

In dem ca. 4 km entfernten Ansbacher Ortsteil Obereichenbach, gelegen, erwartet Sie dieses Mehrfamilienhaus. Ansbach erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 5 Minuten und sind somit zentral gelegen. Sie haben direkten Anschluss an die B14 und den Fernverkehr. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem - auch ohne Auto - nach Ansbach und die umliegenden Ortschaften.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

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 beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Codice oggetto: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 183.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

# 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