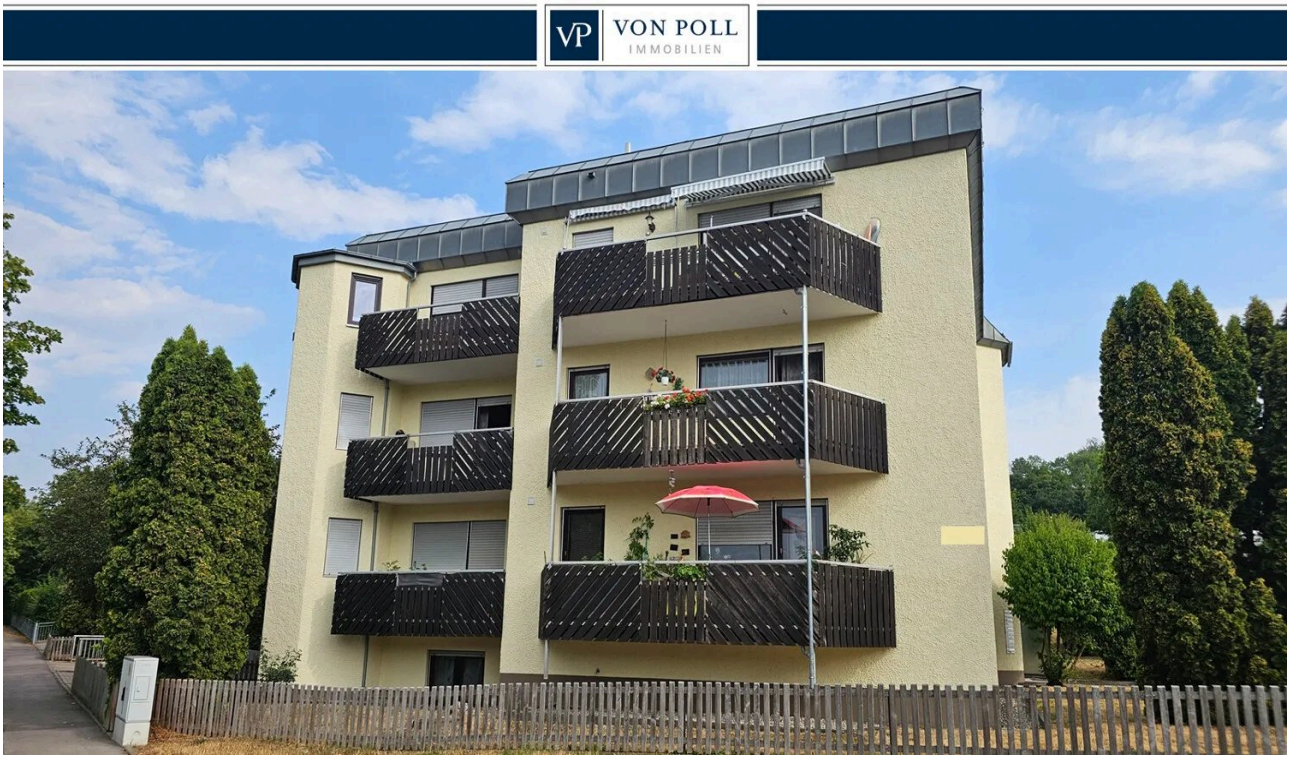
Ansbach

Wohnen im Rügländer Viertel! Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Objektnummer: 24208644



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24208644 - 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: 24208644 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24208644
Wohnfläche	ca. 80.5 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

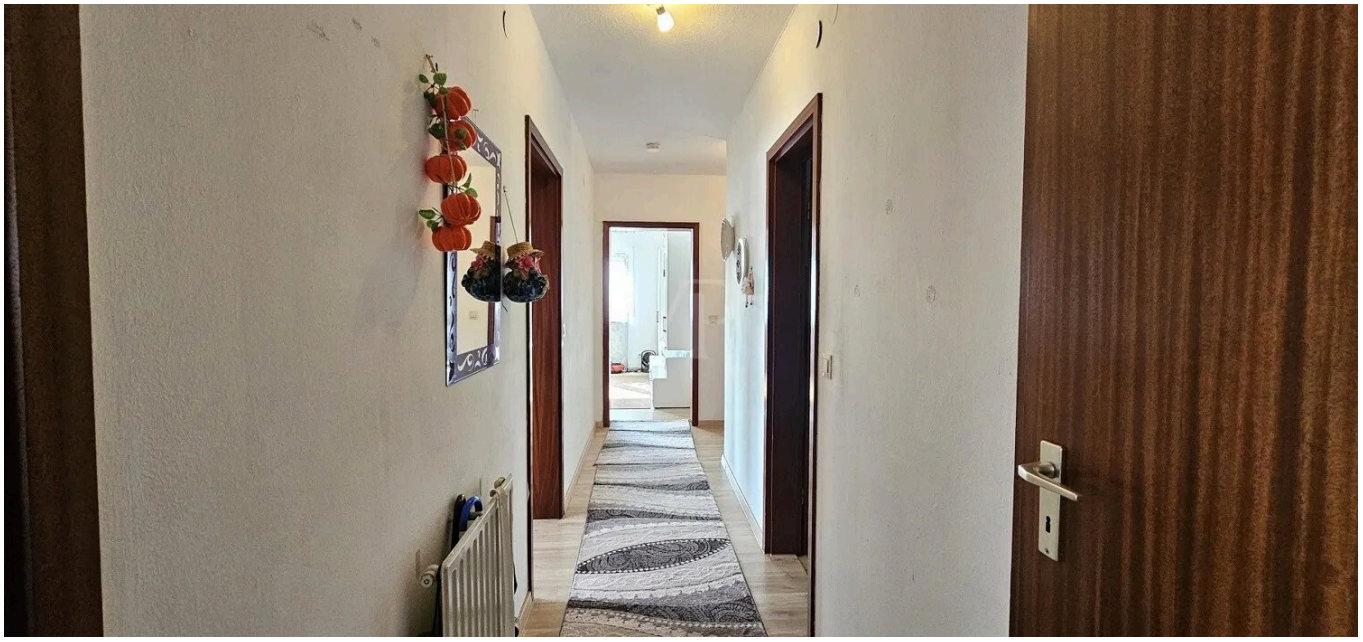
Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

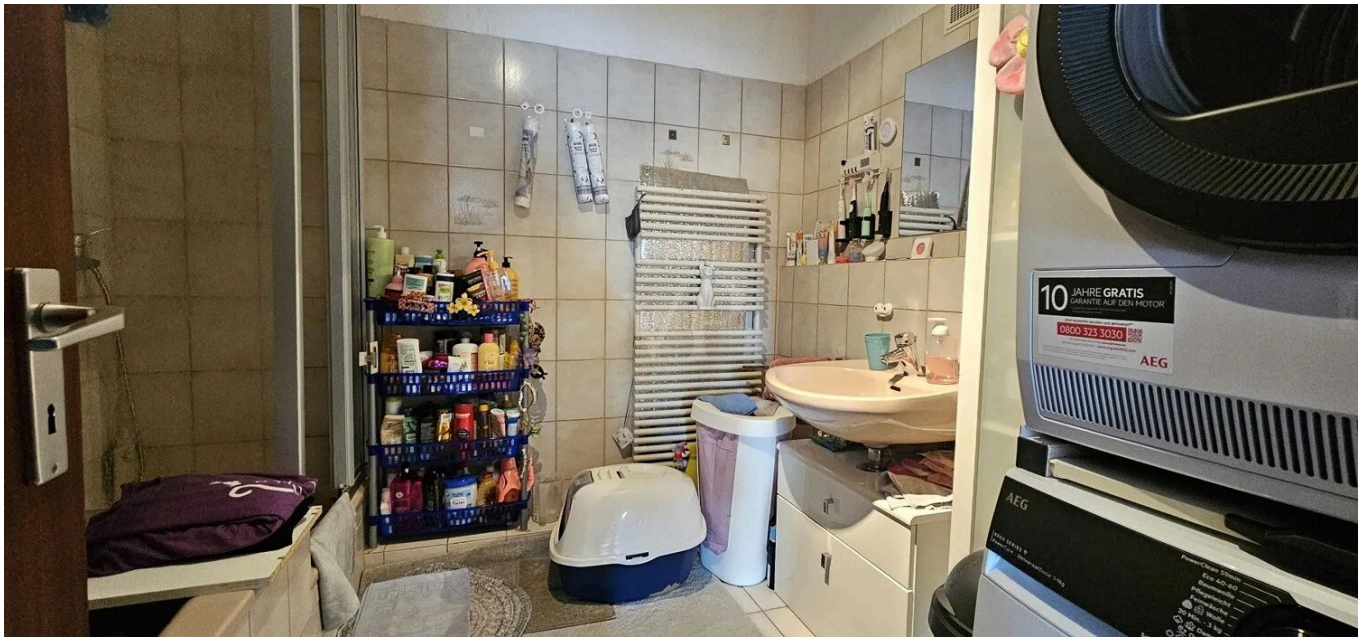
Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Obergeschoss

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: 24208644 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung, bestehend aus Schlafzimmer, Gäste-/Kinderzimmer, Abstellraum, Badezimmer, separates WC, Küche und einem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses.

Nach dem Eintreten befinden Sie sich im Flur mit Platz für eine Garderobe. Linkerhand liegt das Kinderzimmer. Dieses eignet sich ebenfalls als Gästezimmer oder Büro. Angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer, welches nicht nur Platz für ein großes Bett bietet, sondern auch gute Stellmöglichkeiten für einen Kleiderschrank.

Den Flur aus weitergehend erreichen den praktischen Abstellraum und die Küche. Eine funktionelle Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ebenso hat die Küche einen eigenen Balkonzugang. Das Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück der Wohnung. Durch die Fenster nach Süden ist der Raum ganztägig lichtdurchflutet. Der großzügige Raum schafft eine optimale Verbindung zwischen Essenplatz, Balkonzugang und der gemütlichen Wohnlandschaft. Der Balkon bietet Platz für einen Tisch, Stühle und Sonnenliege. Genießen Sie hier den Blick über die Stadt. Abgerundet wird das Angebot vom innenliegenden Duschbadezimmer und dem separaten WC. In der Wohnung sind zeitloses Laminat und Teppichboden verlegt. Das Badezimmer und das WC sind gefliest.

Weiterhin gehört ein Kellerabteil zur Wohnung. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der Tiefgarage des Hauses. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum ist ebenfalls in der Tiefgarage vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gastherme. Das Gebäude ist insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und wurde über die Jahre gepflegt. Mittelfristig stehen dennoch Modernisierungen wie bspw. Fenster und Badezimmer an.

Zur monatlichen Nettokaltmiete erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Ebenso vereinbaren wir bei Interesse in Absprache mit den Bewohnern gerne einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:
•3-Zimmer-Wohnung
•Im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses
•Flur mit Platz für eine Garderobe
•Helles Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
•Großzügiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
•Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
•Küche mit funktioneller Einbauküche und Balkonzugang
•Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon
•Pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen
• Praktischer Abstellraum in der Wohnung
•Stauraum im Kellerabteil
•Tiefgaragenstellplatz
•Gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz
•Regelmäßige Mieteinnahmen

Objektnummer: 24208644 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bevorzugter Lage, im Ansbacher Stadtteil Rügländer Viertel gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Die Stadt Ansbach mit ca. 4.000 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 nahe 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: 24208644 - 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: 24208644 - 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