Ansbach

Living in the Rügländer Quarter! Rented 3-room apartment with balcony and underground parking space.

Property ID: 24208644



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80.5 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 24208644 - 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: 24208644 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	24208644
Living Space	ca. 80.5 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	235.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.12.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	83.6 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

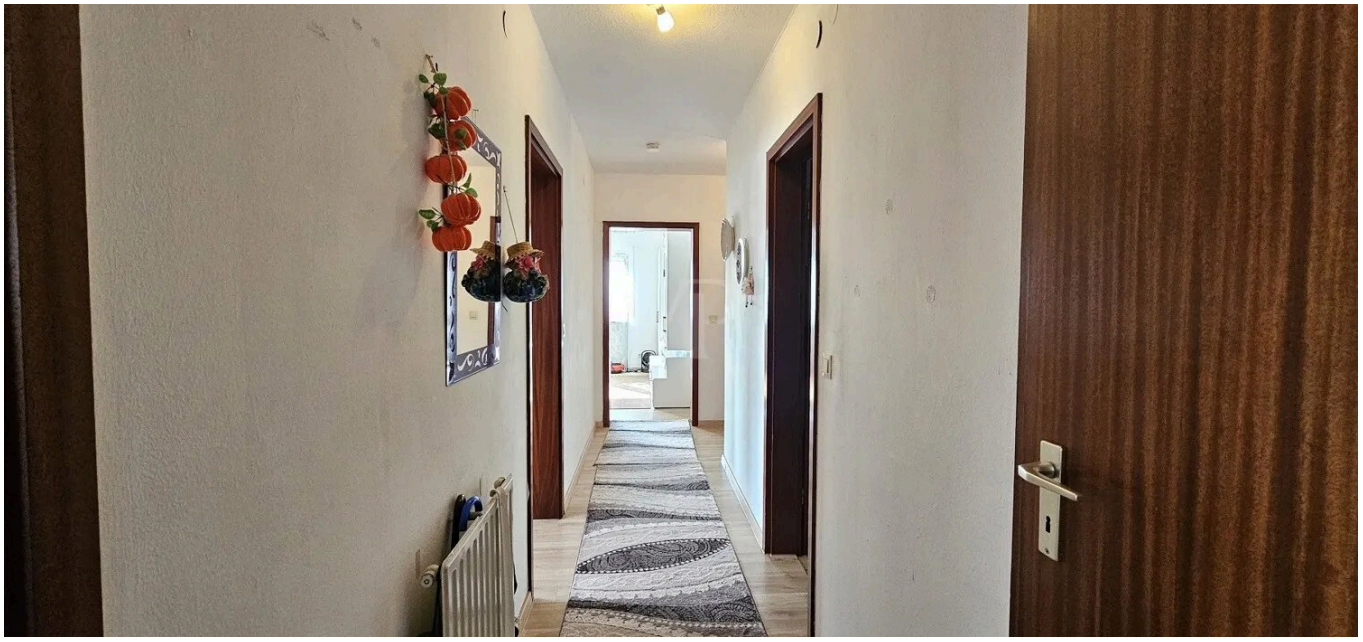
The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

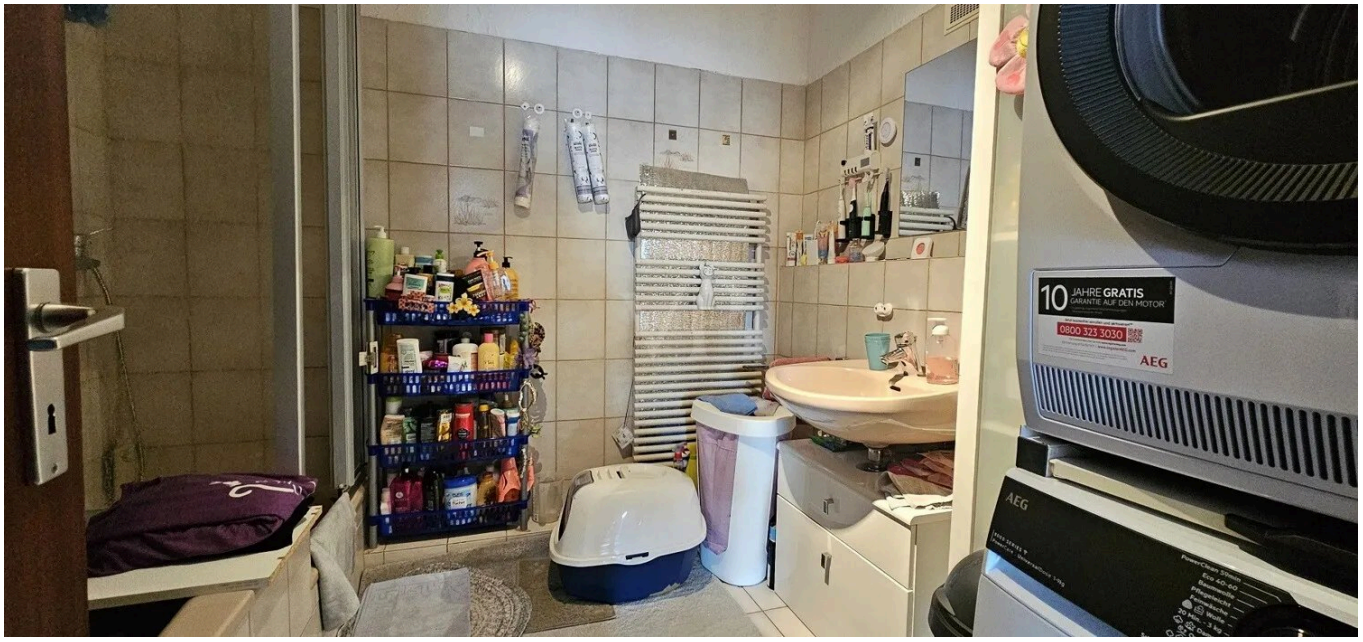
The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 24208644 - 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: 24208644 - 91522 Ansbach

A first impression

The property offered is a bright, three-room apartment consisting of a bedroom, a guest/children's room, a storage room, a bathroom, a separate toilet, a kitchen, and a spacious living/dining room with access to a sunny balcony. The apartment is located on the second floor of a multi-family building constructed in 1984. Upon entering, you find yourself in the hallway with space for a wardrobe. To the left is the children's room, which is also suitable as a guest room or office. Adjacent to this is the spacious bedroom, which not only offers space for a large bed but also ample room for a wardrobe. Continuing along the hallway, you reach the practical storage room and the kitchen. A functional fitted kitchen is already included in the purchase price. The living and dining room is the heart of the apartment. South-facing windows flood the room with natural light throughout the day. The generous space creates an ideal connection between the dining area, the balcony access, and the comfortable living area. The balcony offers space for a table, chairs, and a sun lounger. Enjoy the view over the city from here. The apartment also features an interior shower room and a separate WC. Timeless laminate and carpet flooring are installed throughout. The bathroom and WC are tiled. A storage room is also included. A shared bicycle storage room is available. You can conveniently park your car in the building's underground garage. Heating and hot water are provided by a gas boiler. The building is in good condition overall. The entire complex is managed by a reliable property management company, which handles the annual service charge statement and organizes the owners' association meetings. The apartment is reliably rented and has been well-maintained over the years. However, some modernizations, such as window and bathroom renovations, are planned for the medium term. We would be happy to discuss the monthly net rent with you in person. If you are interested, we can also arrange a personal viewing appointment in consultation with the current residents. Please send us a completed contact request form, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

Details of amenities

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

Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

All about the location

In bester 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. 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 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.

Property ID: 24208644 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24208644 - 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