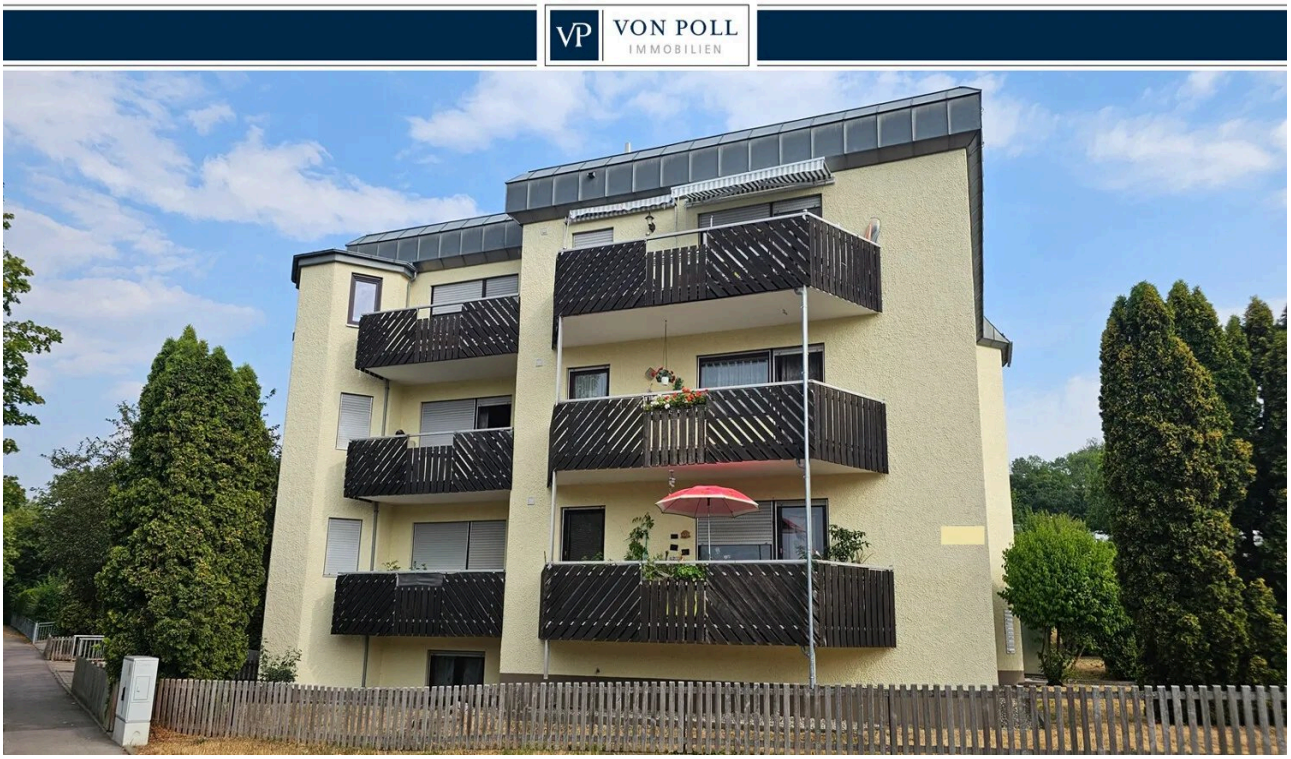
Ansbach

# Vivere nel quartiere Rügländer! Appartamento di 3 locali in affitto con balcone e posto auto sotterraneo.

*Codice oggetto: 24208644*




PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80.5 $m^2$ • VANI: 3

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach


- 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: 24208644 - 91522 Ansbach

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 24208644 |
| Superficie netta | ca. 80.5 m² |
| Piano | 2 |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1984 |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 235.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 7 m² |
| Caratteristiche | Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.12.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 83.6 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984 |

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

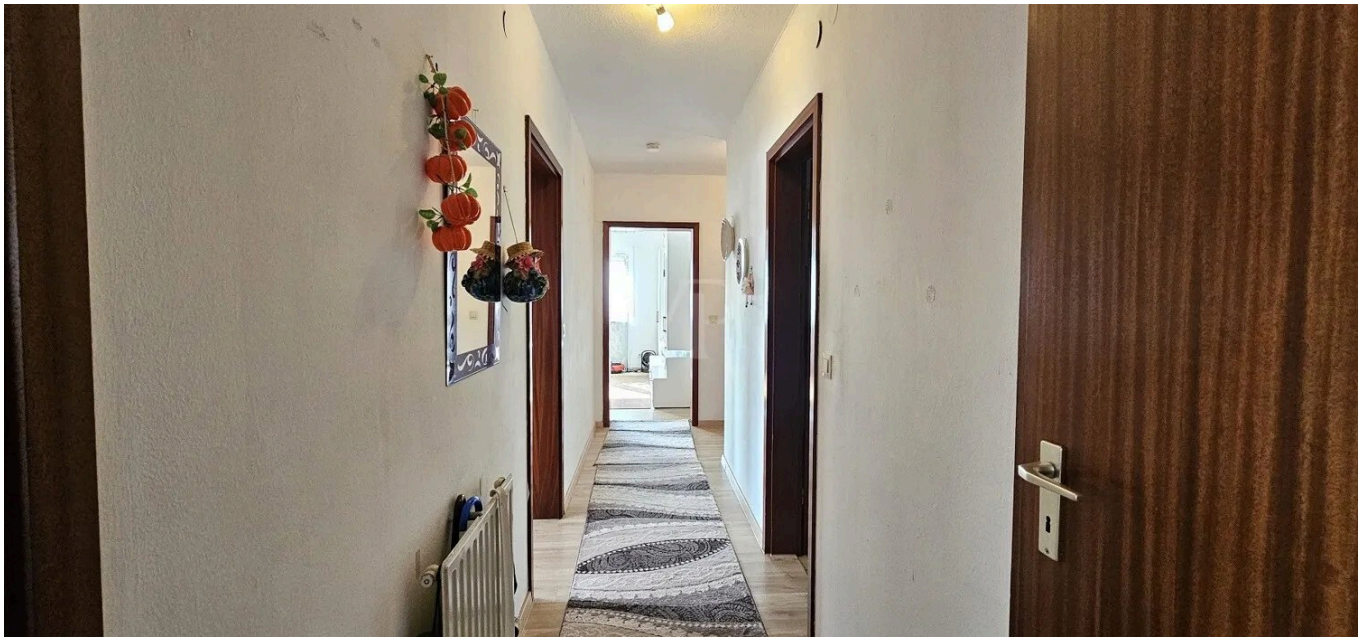
# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

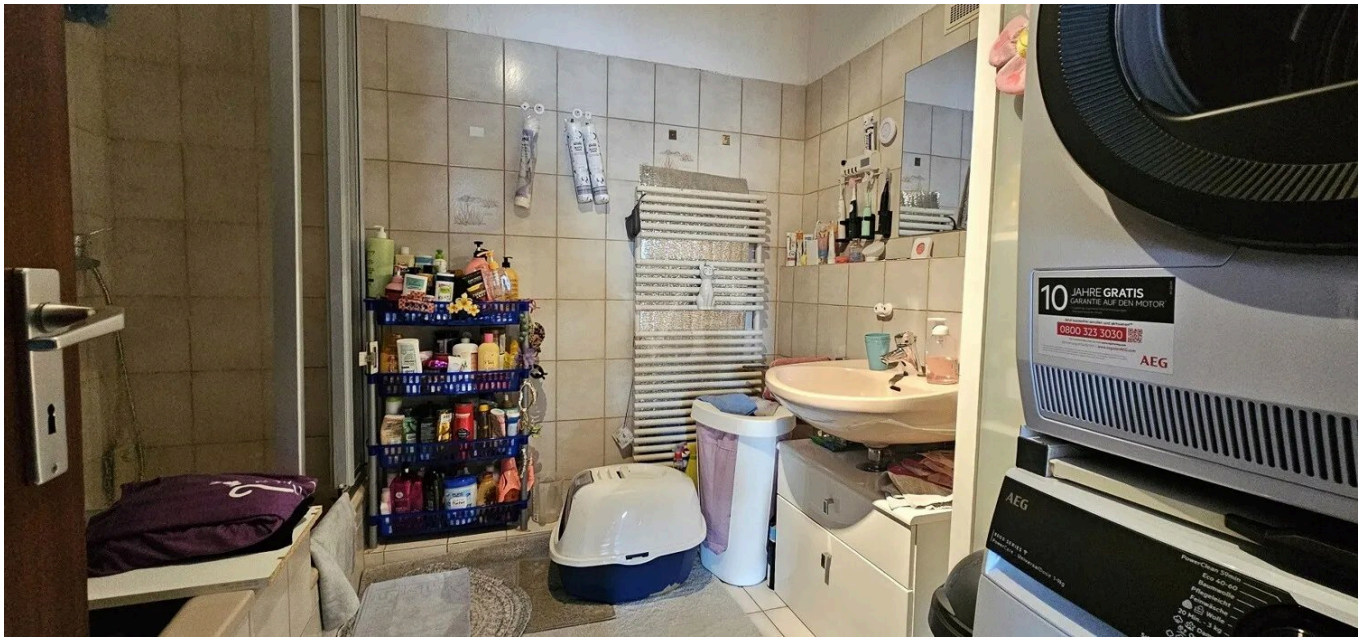
# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# La proprietà






Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# La proprietà





Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# Planimetrie




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: 24208644 - 91522 Ansbach

# Una prima impressione

L'immobile offerto è un luminoso trilocale composto da una camera da letto, una camera per gli ospiti/bambini, un ripostiglio, un bagno, un WC separato, una cucina e un ampio soggiorno/sala da pranzo con accesso a un balcone soleggiato. L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1984. Entrando, ci si trova nel corridoio con spazio per un armadio. A sinistra si trova la camera dei bambini, adatta anche come camera per gli ospiti o ufficio. Adiacente si trova la spaziosa camera da letto, che offre spazio non solo per un letto matrimoniale, ma anche per un armadio. Proseguendo lungo il corridoio, si raggiungono il pratico ripostiglio e la cucina. Una funzionale cucina componibile è già inclusa nel prezzo di acquisto. Il soggiorno e la sala da pranzo sono il cuore dell'appartamento. Le finestre esposte a sud inondano la stanza di luce naturale per tutto il giorno. L'ampio spazio crea un collegamento ideale tra la zona pranzo, l'accesso al balcone e la confortevole zona giorno. Il balcone offre spazio per un tavolo, sedie e un lettino prendisole. Godetevi la vista sulla città da qui. L'appartamento dispone inoltre di un bagno interno con doccia e di un WC separato. L'intero appartamento è dotato di pavimenti in laminato e moquette senza tempo. Il bagno e il WC sono piastrellati. È incluso anche un ripostiglio. È disponibile un deposito biciclette in comune. È possibile parcheggiare comodamente l'auto nel garage sotterraneo dell'edificio. Il riscaldamento e l'acqua calda sono forniti da una caldaia a gas. L'edificio è in buone condizioni generali. L'intero complesso è gestito da un'affidabile società di gestione immobiliare, che si occupa della redazione del rendiconto annuale delle spese condominiali e dell'organizzazione delle riunioni dell'associazione dei proprietari. L'appartamento è affittato in modo affidabile ed è stato ben mantenuto nel corso degli anni. Tuttavia, sono previsti alcuni lavori di ammodernamento, come la ristrutturazione di finestre e bagni, a medio termine. Saremo lieti di discutere personalmente con voi il canone di locazione netto mensile. Se siete interessati, possiamo anche fissare un appuntamento per una visita personale in consultazione con gli attuali inquilini. Vi preghiamo di inviarci via e-mail un modulo di richiesta di contatto compilato, comprensivo del vostro numero di telefono. Restiamo in attesa di un vostro contatto.

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24208644 - 91522 Ansbach

# 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