Ansbach

Maison multifamiliale modernisée avec trois logements locatifs et un garage

CODE DU BIEN: 25208663



PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 465 m^2

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208663
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	3
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	340.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Espace locatif	ca. 130 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	111.4 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété

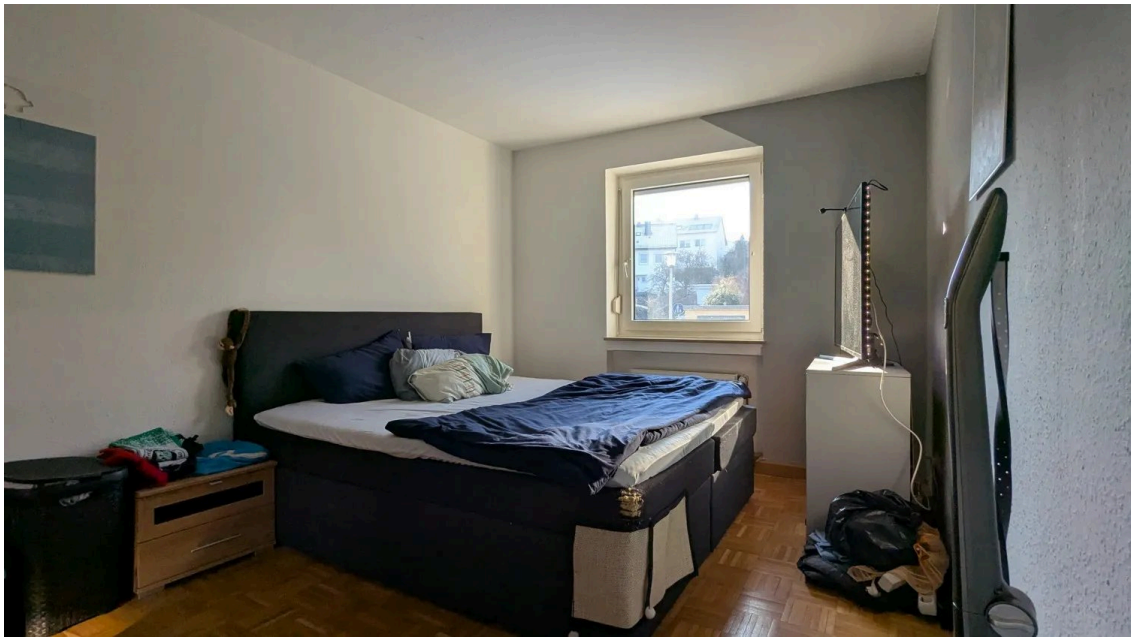




CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

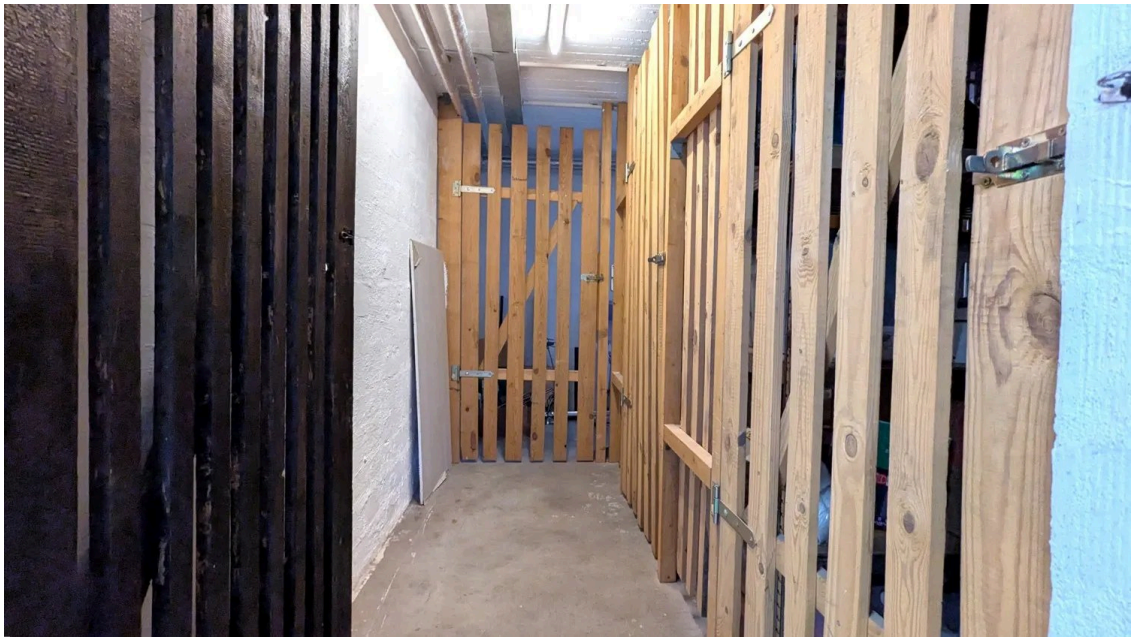
La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété





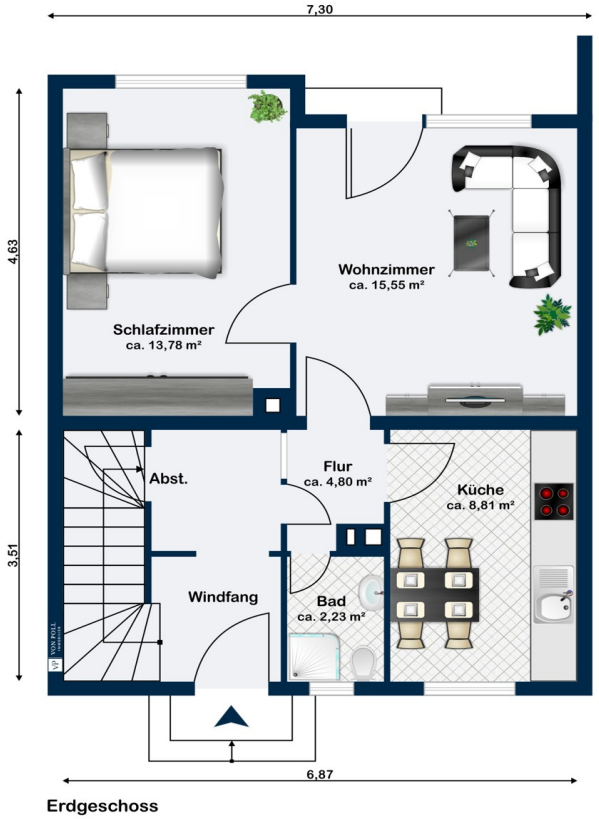
CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

La propriété

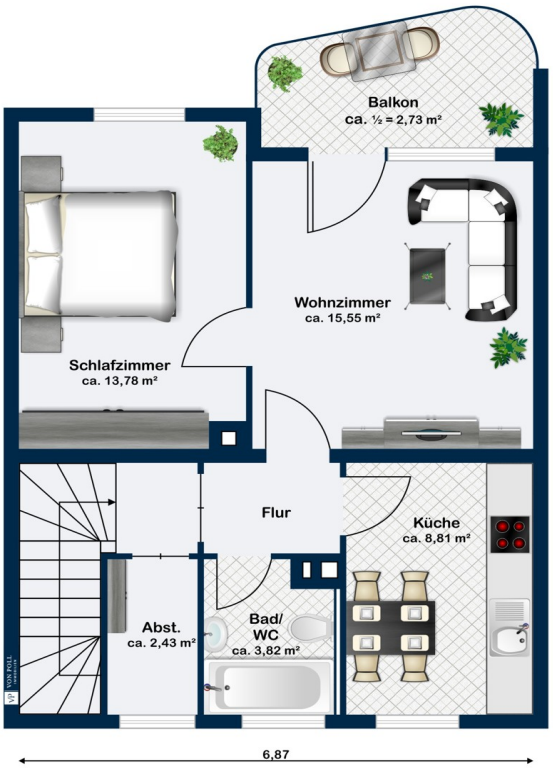


CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

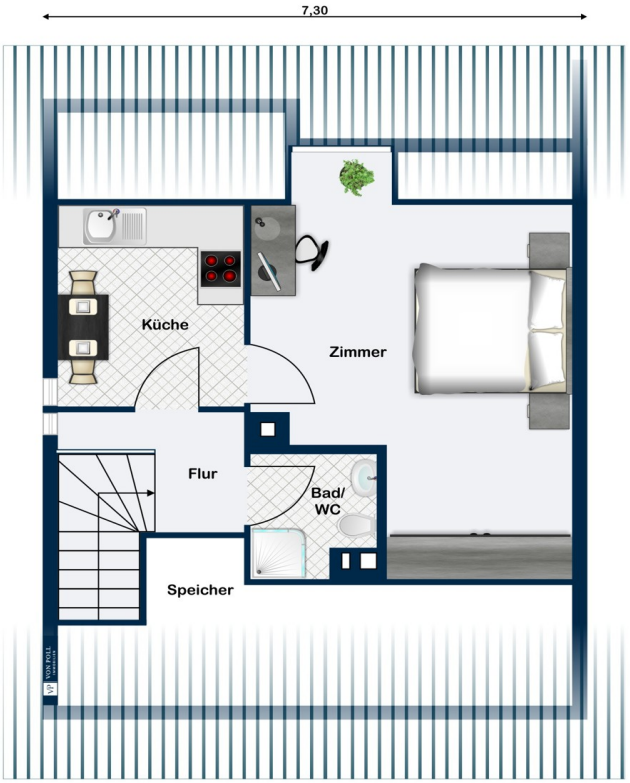
Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Une première impression

Cette charmante maison de rapport offre une opportunité d'investissement attrayante dans un quartier recherché. Avec un terrain d'environ 464 m² et une surface habitable d'environ 130 m² répartie sur trois appartements bien entretenus, la propriété séduit par sa construction solide et son potentiel locatif à long terme. L'appartement du rez-de-chaussée, d'environ 50 m², comprend deux pièces et bénéficie d'une terrasse spacieuse et d'un accès direct au jardin. Le premier étage abrite un autre appartement de deux pièces d'environ 50 m² avec un balcon agréable. L'appartement du dernier étage, d'environ 30 m², offre un agencement ouvert et bien pensé. Chaque appartement dispose de sa propre cuisine et d'une salle de bains privative. Outre les espaces de vie, environ 40 m² d'espaces de rangement sont disponibles, incluant des caves privatives pour chaque appartement. Un système de chauffage central au gaz moderne, rénové il y a trois ans, garantit un chauffage performant et économique. Un interphone à chaque étage offre un confort supplémentaire. Un garage complète la propriété et assure un stationnement sécurisé. Ce bien est entièrement loué et représente donc un investissement idéal. Grâce à son agencement bien pensé et à son emplacement privilégié, il restera un bien locatif recherché sur le long terme. Maison multifamiliale bien entretenue, bénéficiant d'un taux d'occupation stable et de prestations de qualité : une excellente opportunité pour les investisseurs !

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 464 m² Grundstücksfläche
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Ca. 40 m² Nutzfläche
- Drei gepflegte Wohneinheiten
- Jede Wohnung mit Kellerabteil
- Erdgeschosswohnung ca. 50 m²
- Zwei Zimmer mit großer Terrasse und Gartenzugang
- Obergeschosswohnung ca. 50 m² - 2 Zimmer
- Balkon
- Dachgeschosswohnung ca. 30 m² - 1 Zimmer
- Jede Wohnung mit eigenem Badezimmer und Küche
- Gasheizung Baujahr 2021
- Alle Wohnungen aktuell vermietet
- Eine Garage
- Sprechanlage in jeder Wohnung

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.

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:

Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 111.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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.

CODE DU BIEN: 25208663 - 91522 Ansbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com