Ansbach

Modernizált többlakásos ház három bérbeadható lakóegységgel és garázzsal

VP azonosító: 25208663



VÉTELÁR: 340.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 465 m^2

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	25208663
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1964
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	340.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m²
Bérelheto terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	111.4 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan

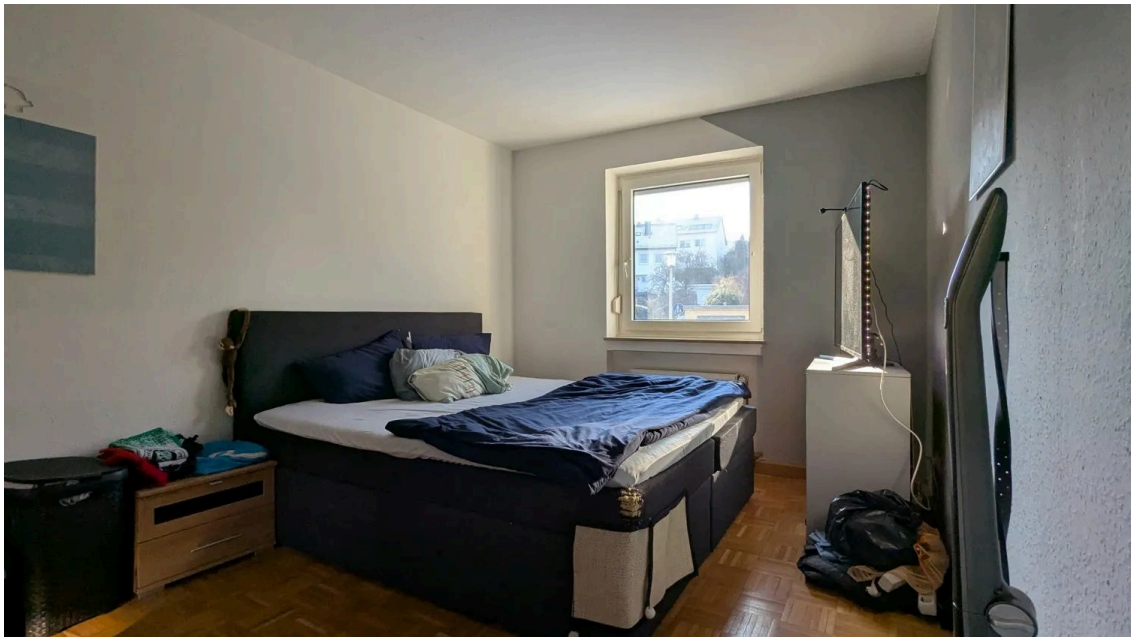




VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

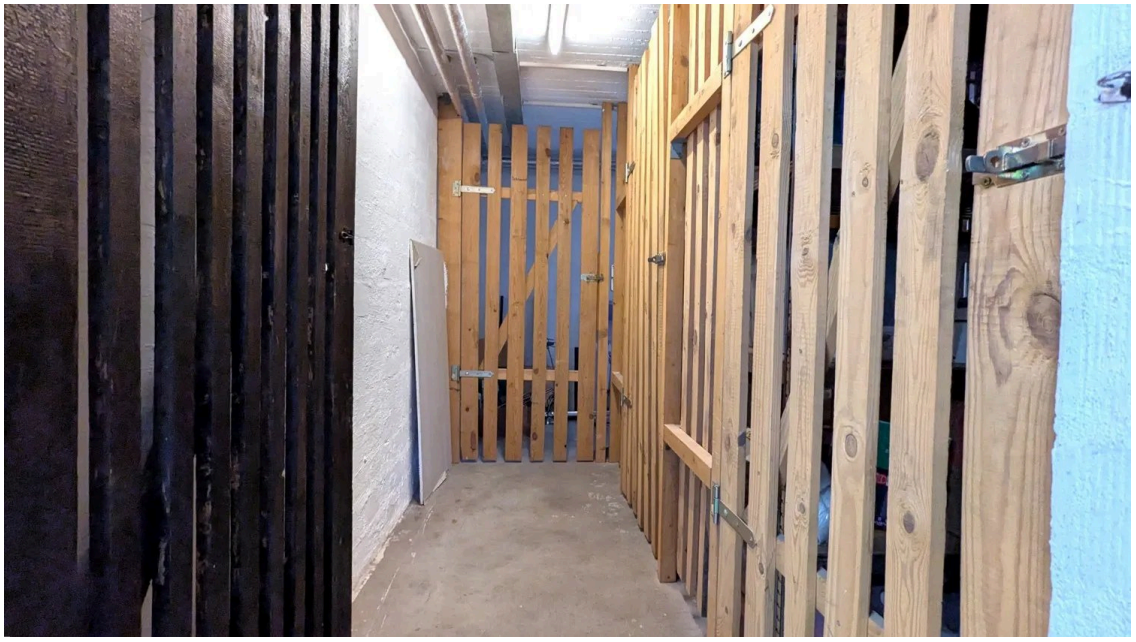
Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





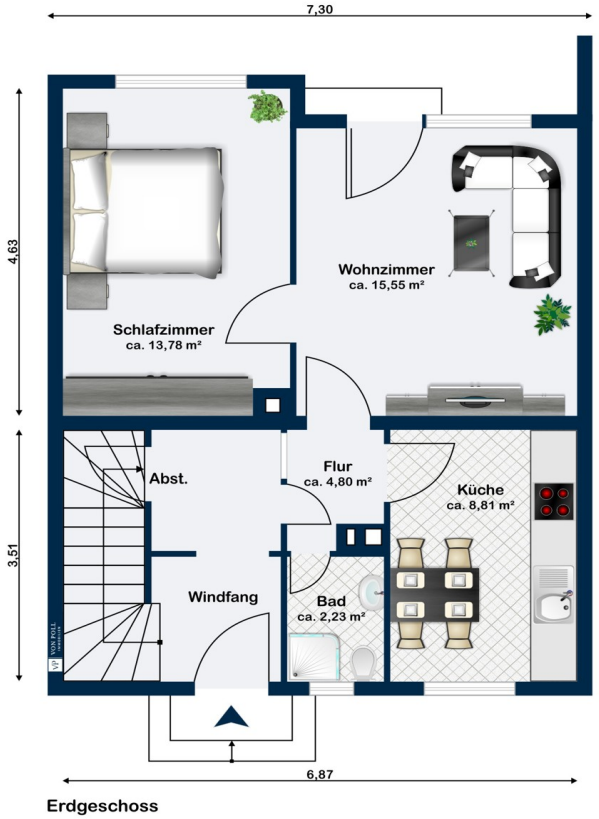
VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az ingatlan

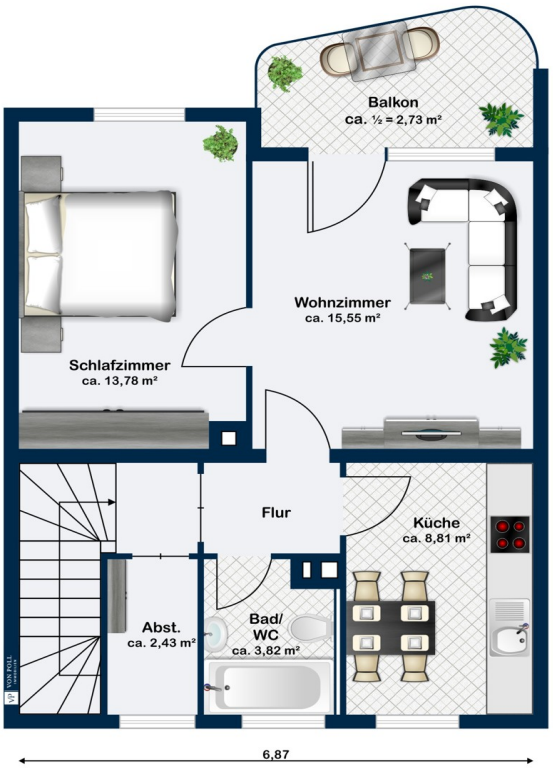


VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

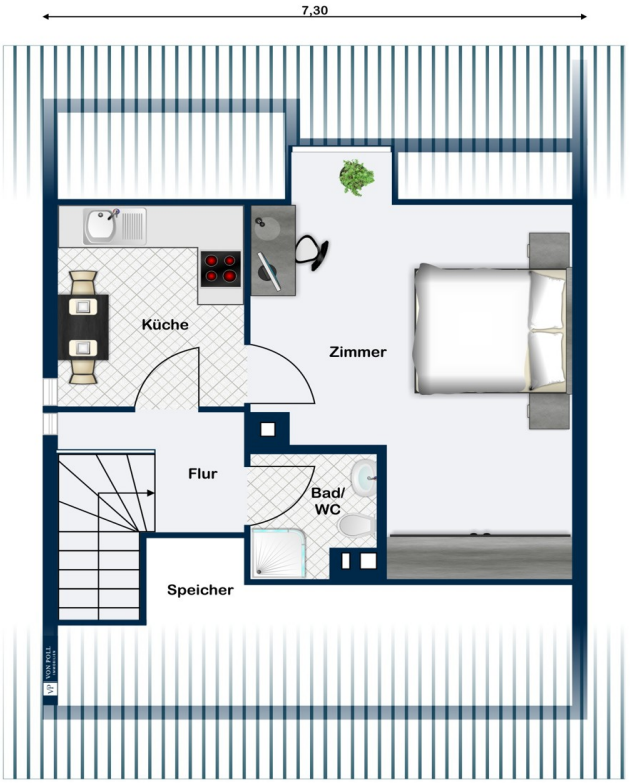
Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Az elso benyomás

Ez a bájos, többlakásos ház vonzó befektetési lehetoséget kínál egy keresett helyen. A körülbelül 464 m²-es telekkel és a három jól karbantartott lakásban elosztott, körülbelül 130 m²-es lakóterülettel az ingatlan masszív felépítésével és hosszú távú bérbeadási potenciáljával lenyugözo. A földszinti, körülbelül 50 m²-es lakás két szobából áll, tágas terasszal és közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik. Az elso emeleten egy másik, körülbelül 50 m²-es kétszobás lakás található hangulatos erkéllyel. A legfelso emeleti, körülbelül 30 m²-es lakótérrel rendelkezo lakás nyitott teru elrendezésu és jól megtervezett alaprajzú. Mindhárom lakáshoz saját konyha és külön fürdoszoba tartozik. A lakóterek mellett körülbelül 40 m² tárolóhelyiség áll rendelkezésre, beleértve minden lakáshoz praktikus pincehelyiségeket. A három évvel ezelott felújított modern gáz központi futés hatékony és gazdaságos futést biztosít. Szintenként kaputelefon rendszer biztosítja a további kényelmet. Az ingatlanhoz garázs is tartozik, amely biztonságos parkolást biztosít. Az ingatlan teljes egészében bérbe van adva, így ideális befektetésnek. Jól megtervezett elrendezésének és vonzó elhelyezkedésének köszönhetoen a ház hosszú távon is keresett bérlemény marad. Jól karbantartott, stabil lakottsággal és jó felszereltséggel rendelkezo, többlakásos ház – kiváló lehetoség befektetoknek!

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208663 - 91522 Ansbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com