Ansbach

Casa plurifamiliare modernizzata con tre unità abitative in affitto e un garage

Codice oggetto: 25208663



PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 465 m²

Codice oggetto: 25208663 - 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: 25208663 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208663
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Superficie affittabile	ca. 130 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	111.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà

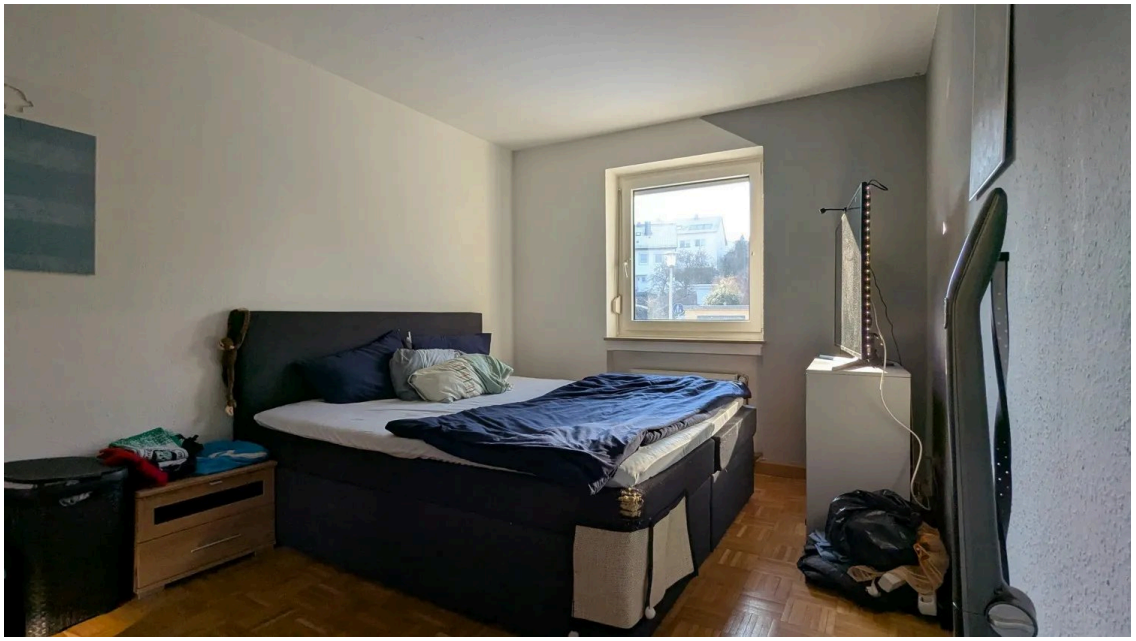




Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

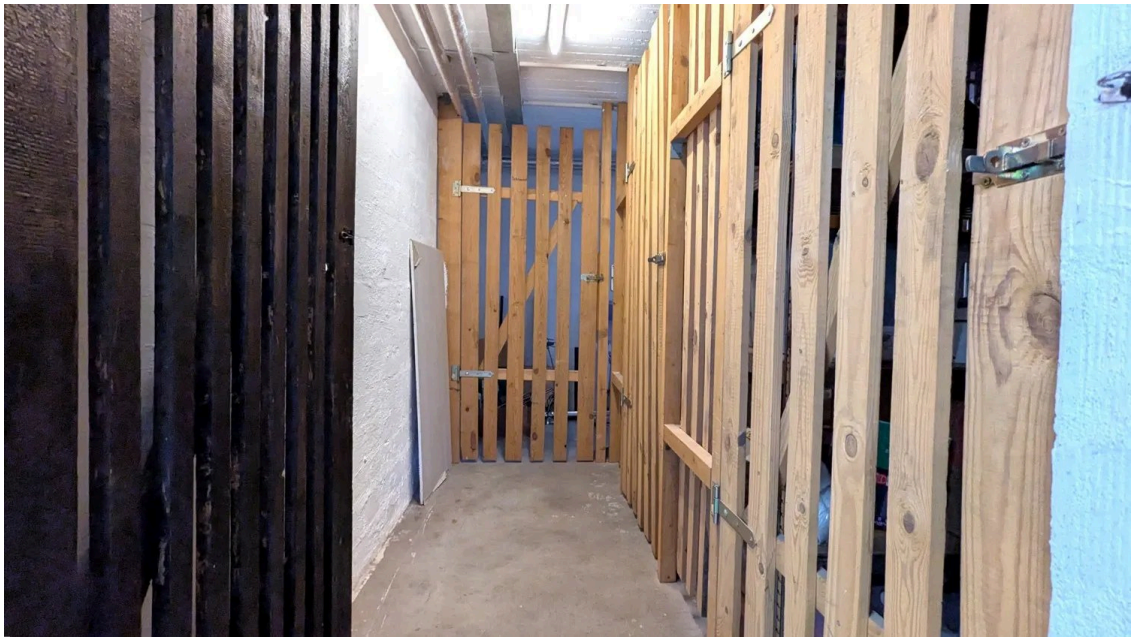
La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà





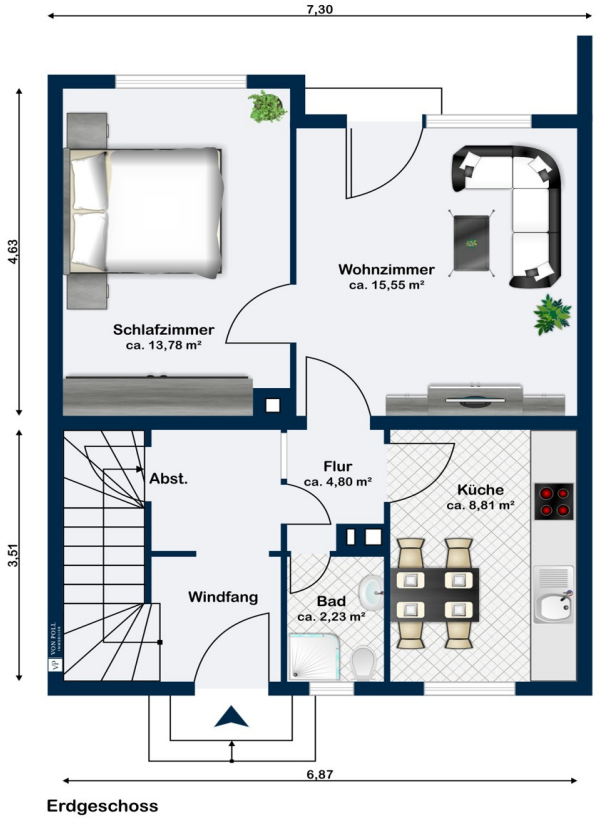
Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

La proprietà

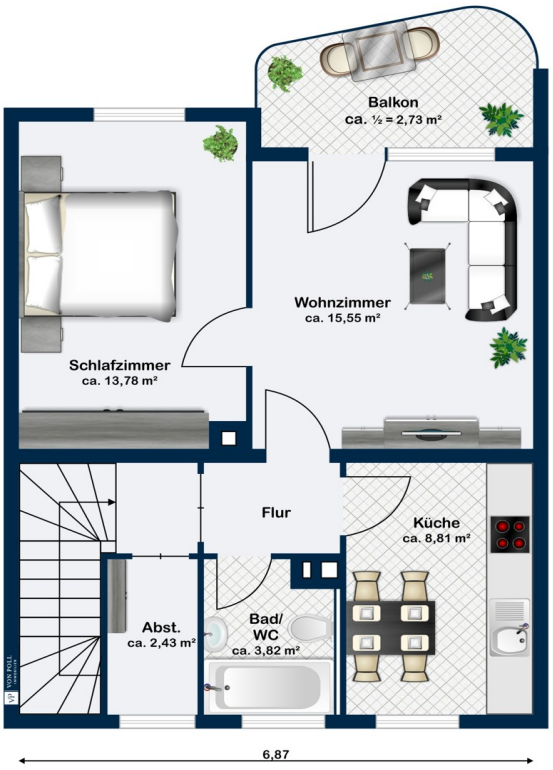


Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

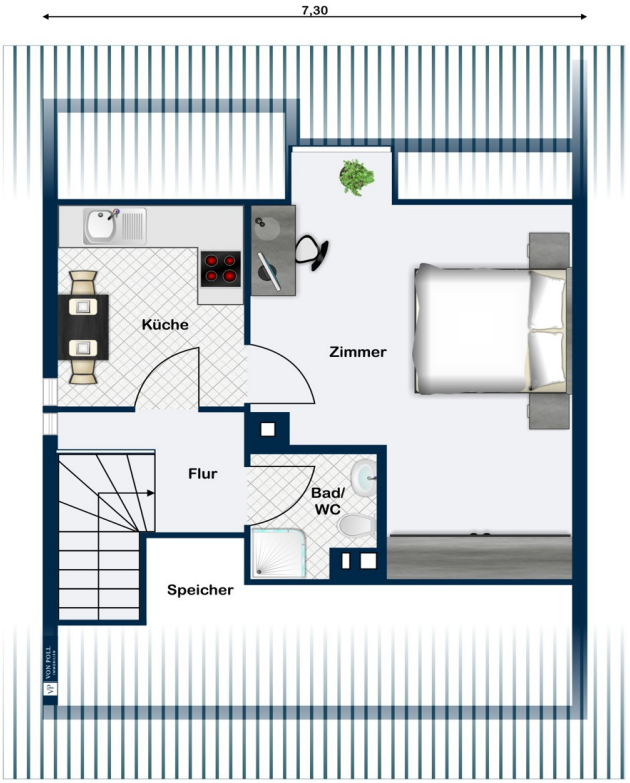
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25208663 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare offre un'interessante opportunità di investimento in una posizione ricercata. Con un terreno di circa 464 m² e una superficie abitabile di circa 130 m² distribuita su tre appartamenti ben tenuti, la proprietà colpisce per la sua solida costruzione e il potenziale di locazione a lungo termine. L'appartamento al piano terra, di circa 50 m², è composto da due locali e vanta un'ampia terrazza e accesso diretto al giardino. Il primo piano ospita un altro bilocale di circa 50 m² con un accogliente balcone. L'appartamento all'ultimo piano, con circa 30 m² di superficie abitabile, offre una disposizione open space e una planimetria ben progettata. Ognuno dei tre appartamenti dispone di cucina e bagno separati. Oltre alla zona giorno, sono disponibili circa 40 m² di spazio di deposito, inclusi pratici vani cantina per ogni appartamento. Un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas, rinnovato tre anni fa, garantisce un riscaldamento efficiente ed economico. Un sistema di citofono su ogni piano offre ulteriore comfort. Un garage completa la proprietà e offre un parcheggio custodito. L'immobile è completamente locato e quindi ideale come investimento. Grazie alla sua disposizione ben progettata e alla posizione attraente, la casa rimarrà un immobile da affittare molto richiesto a lungo termine. Una casa plurifamiliare ben tenuta, con un'occupazione stabile e ottimi servizi: un'ottima opportunità per gli investitori!

Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208663 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208663 - 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