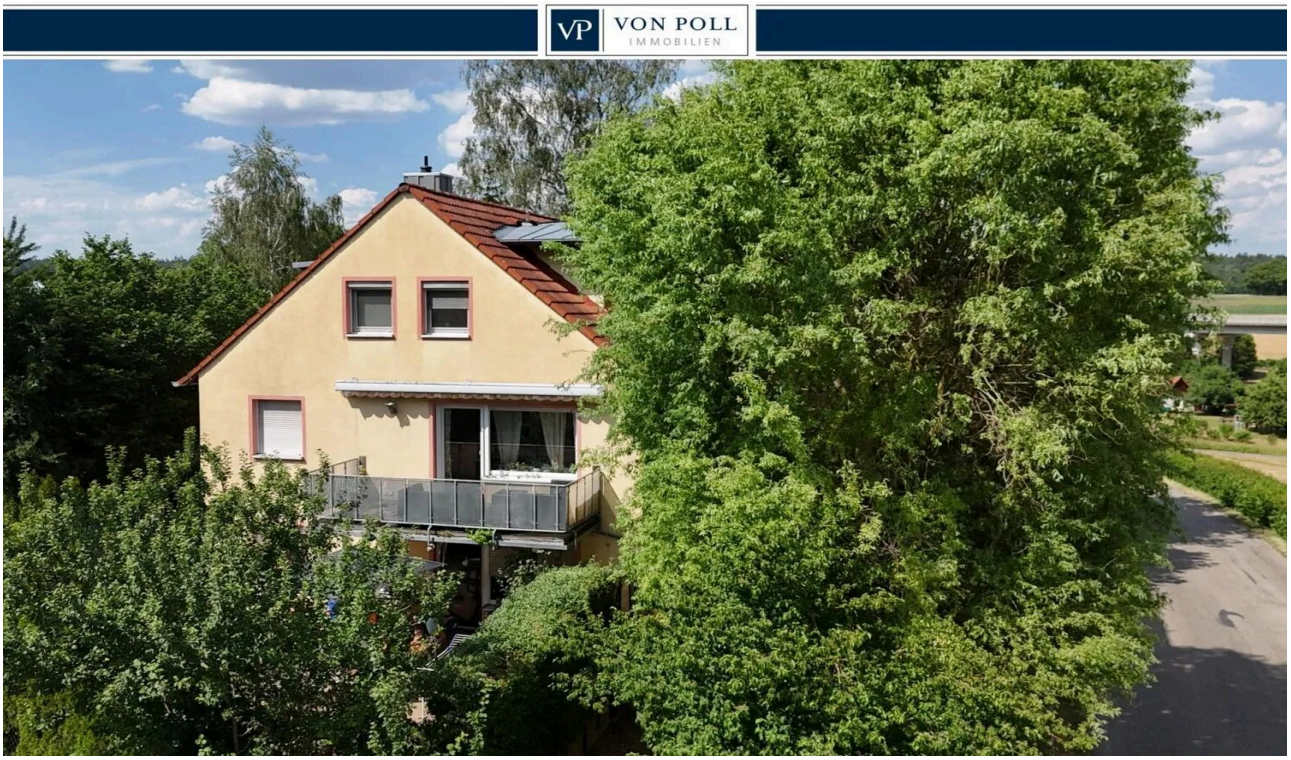
Ansbach / Deßmannsdorf

Atractiva casa multifamiliar con vistas al campo: una sólida oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25208733



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m^2 • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m^2

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25208733
Superficie habitable	ca. 180 m²
Habitaciones	11
Baños	3
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	88.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad





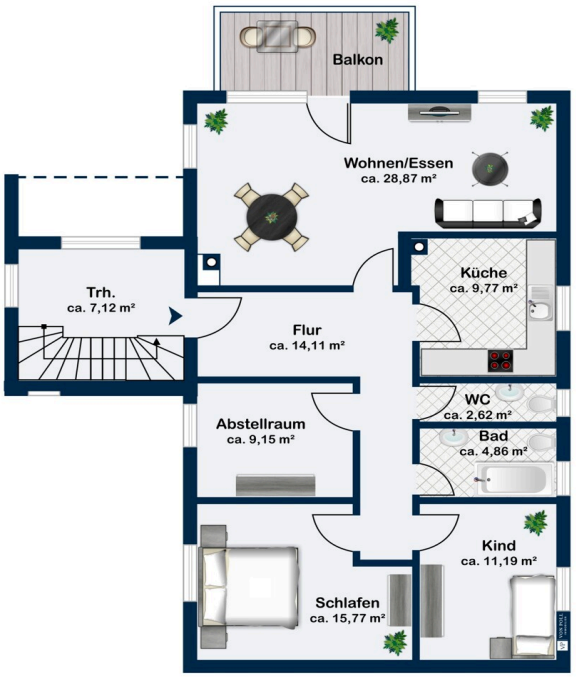
Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propiedad

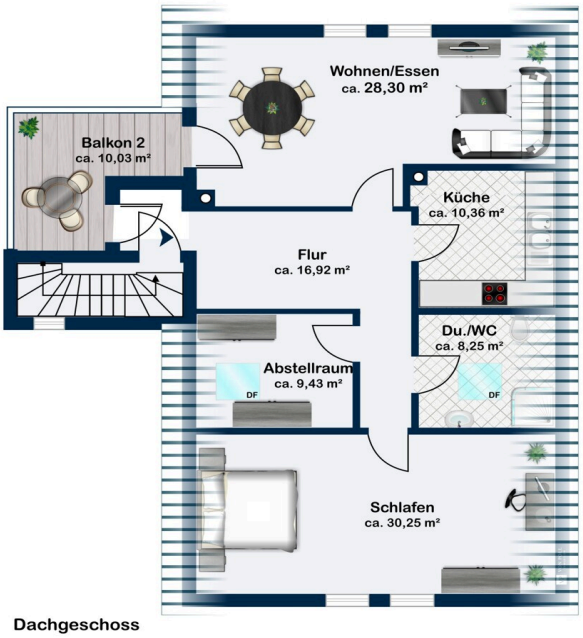


Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Planos de planta



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Una primera impresión

Esta vivienda multifamiliar, completamente renovada (2008), se encuentra en una zona tranquila de Deßmannsdorf. Con tres unidades residenciales, seis plazas de aparcamiento e inquilinos de confianza, esta propiedad ofrece una excelente oportunidad de inversión. La parcela de 780 m² ofrece un amplio espacio con 180 m² de superficie habitable. Esta propiedad combina modernizaciones contemporáneas con renovaciones meticulosas, ofreciendo una base sólida para una vida de alta calidad. Las modernizaciones incluyen paneles solares, sistemas eléctricos actualizados (todos de 2008), sistemas de agua (todos de 2008) y un nuevo sistema de calefacción (todos de 2008), lo que hace que el edificio sea más eficiente, seguro y con garantía de futuro. Técnicamente, esto implica la instalación de paneles solares térmicos adicionales para apoyar la producción de agua caliente y, si es necesario, la calefacción, lo que reduce los costes de los servicios públicos y aumenta la eficiencia energética. El sistema eléctrico se renovó completamente y se adaptó a los estándares modernos en 2008, incluyendo cajas de fusibles y cuadros de distribución modernos, así como la infraestructura necesaria para el uso seguro y eficiente de los electrodomésticos. Se han modernizado las tuberías e instalaciones de agua, se han reducido las fugas y se ha mejorado la gestión del sistema de agua caliente. El sistema de calefacción se ha actualizado para optimizar la distribución del calor y un uso más eficiente, lo que puede contribuir al ahorro energético a largo plazo. A simple vista, la propiedad ofrece una distribución clara: la planta baja consta de cuatro habitaciones, una cocina y un baño con ducha. El suelo es de PVC y baldosas; la planta baja también cuenta con una estufa de agua con opción de conectar otra. La primera planta tiene una distribución similar a la planta baja, también con cuatro habitaciones, un trastero, un baño con ducha y ventana, y suelo de PVC o baldosas. La planta superior cuenta con una cocina americana, tres habitaciones, un trastero, un baño con ducha y suelo de laminado, parquet o baldosas. Las ventanas son de PVC con doble acristalamiento. El balcón está cubierto y ofrece vistas a la vegetación circundante. Además, la casa cuenta con aislamiento térmico completo y un techo aislante. Todas estas características combinan una modernización oportuna con un diseño práctico, creando una base sólida para una vida eficiente y una potencial apreciación del valor.

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Detalles de los servicios

Modernisierungen/ Renovierungen
- Solar
- Elektrik 2008
- Wasser 2008
- Heizung 2008

Immobiliendetails auf einen Blick:
- 780 m² Grundstück
- 180 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:
- 4 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- Boden: PVC und Fließen
- wasserführender Ofen im EG mit der Möglichkeit einen weiteren Ofen anzuschließen

Obergeschoss:
- ähnlicher Grundriss wie die Wohnung im EG
- 4 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche, Wanne sowie Fenster
- Boden: PVC/ Fließen

Dachgeschoss:
- offene Küche
- 3 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Boden: Laminat/ Parkett/ Fließen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Balkon überdacht mit Blick ins Grüne

Zudem verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach.

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Todo sobre la ubicación

Deßmannsdorf ist ein ruhiger Ortsteil von Ansbach, eingebettet in eine ländliche, grüne Umgebung. Zwischen Feldern, Wiesen und vereinzelten Waldflächen gelegen, bietet der Ort eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer willkommenen Portion Naturnähe. Gleichzeitig ist Deßmannsdorf zentrumsnah: Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum von Ansbach und zu den überregionalen Verkehrswegen.

Die Infrastruktur überzeugt durch Grundversorgung, lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Bildungseinrichtungen in erreichbarer Nähe. Medizinische Versorgung finden Sie primär in Ansbach bzw. in umliegenden Gemeinden.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Ansbach sowie regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt und umliegende Orte. Der Anschluss an das Bahn- und Fernverkehrsnetz erfolgt über Ansbach, ergänzt durch gut ausgebaute Verbindungen auf B13 und B14 sowie regionalen Verbindungsstraßen.

In der Umgebung warten Naherholungsgebiete, Parks, Seen und Flüsse darauf, entdeckt zu werden. Ob Wandern, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Charakteristisch ist Deßmannsdorf ein Mischgebiet aus ländlichem Wohnen mit geringer gewerblicher Dichte. Es eignet sich besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die die Nähe zu einer größeren Stadt schätzen.

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
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.

Número de propiedad: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com