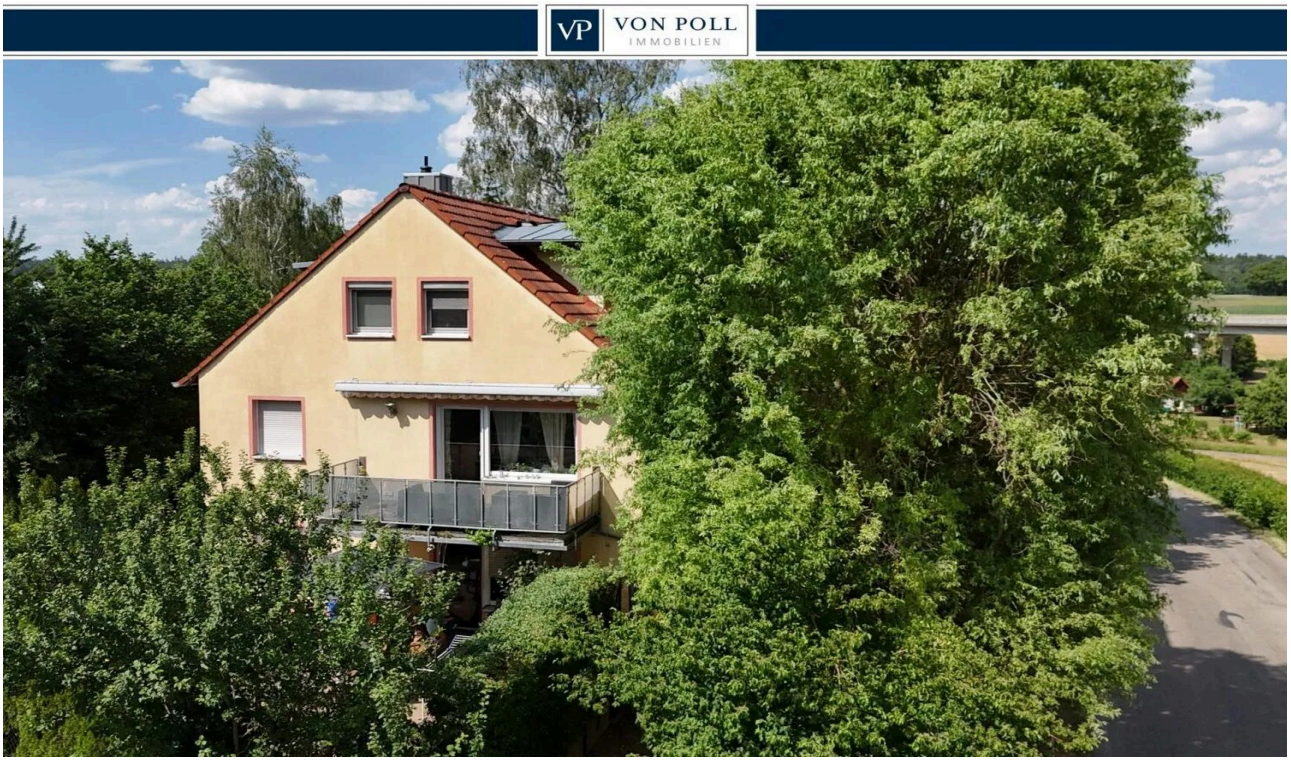
Ansbach / Deßmannsdorf

Maison multifamiliale attrayante avec vue sur la campagne - une excellente opportunité d'investissement

CODE DU BIEN: 25208733



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 780 m^2

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

- 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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208733
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1967
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	88.3 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété





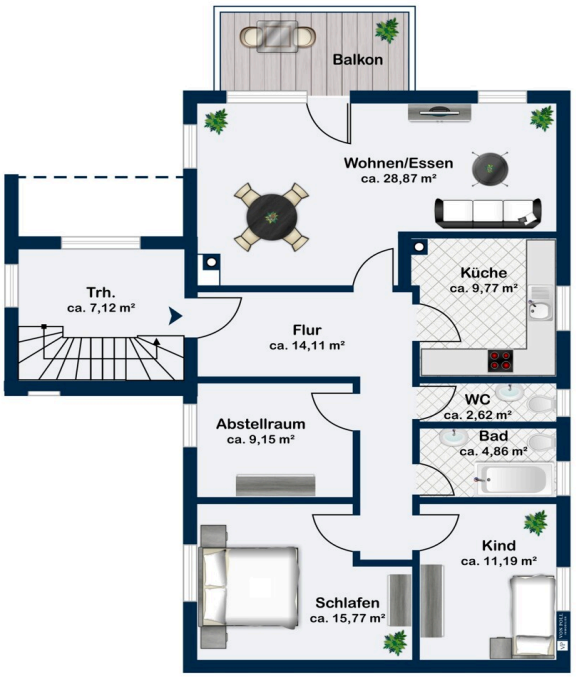
CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La propriété

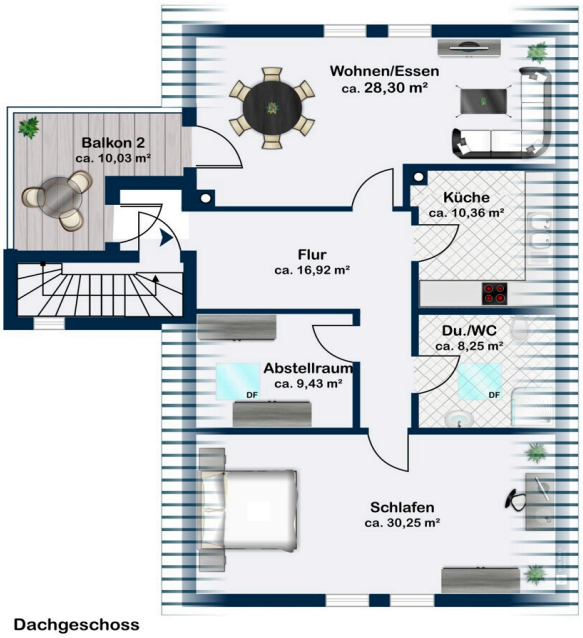


CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Plans d'étage



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Une première impression

Cette maison multifamiliale, entièrement rénovée en 2008 et en excellent état, est située dans un quartier calme de Deßmannsdorf. Composée de trois logements, de six places de parking et de locataires fiables, elle représente une excellente opportunité d'investissement. Le terrain de 780 m² offre un espace généreux avec 180 m² de surface habitable. Alliant modernité et rénovations de qualité, cette propriété offre un cadre de vie idéal. Les modernisations comprennent des panneaux solaires, des installations électriques et d'eau (tous deux datant de 2008), ainsi qu'un nouveau système de chauffage (tous deux datant de 2008), rendant le bâtiment plus performant, plus sûr et pérenne. Concrètement, cela se traduit par l'installation de panneaux solaires thermiques complémentaires pour la production d'eau chaude sanitaire et, si nécessaire, le chauffage, permettant ainsi de réduire les coûts énergétiques et d'améliorer l'efficacité énergétique. L'installation électrique a été entièrement rénovée et mise aux normes en 2008, avec notamment des tableaux électriques et de distribution modernes, ainsi que l'infrastructure nécessaire au bon fonctionnement des appareils électriques. Les canalisations et installations d'eau ont été modernisées, les fuites réduites et la gestion du système d'eau chaude améliorée. Le système de chauffage a été mis à jour pour optimiser la distribution de la chaleur et son utilisation, contribuant ainsi à des économies d'énergie à long terme. La propriété offre une disposition claire : le rez-de-chaussée comprend quatre pièces, une cuisine et une salle de bains avec douche. Les sols sont en PVC et carrelage ; le rez-de-chaussée est également équipé d'un poêle à eau avec possibilité d'en raccorder un second. Le premier étage présente une disposition similaire au rez-de-chaussée, avec également quatre pièces, un débarras, une salle de bains avec douche et fenêtre, et des sols en PVC ou carrelage. Le dernier étage comprend une cuisine ouverte, trois pièces, un débarras, une salle de bains avec douche, et des sols en stratifié, parquet ou carrelage. Les fenêtres sont en PVC double vitrage. Le balcon couvert offre une vue sur la verdure environnante. De plus, la maison bénéficie d'une isolation thermique complète et d'une toiture isolée. L'ensemble de ces caractéristiques allie une modernisation opportune à une disposition fonctionnelle, créant ainsi une base solide pour un confort de vie optimal et un potentiel d'appréciation.

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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