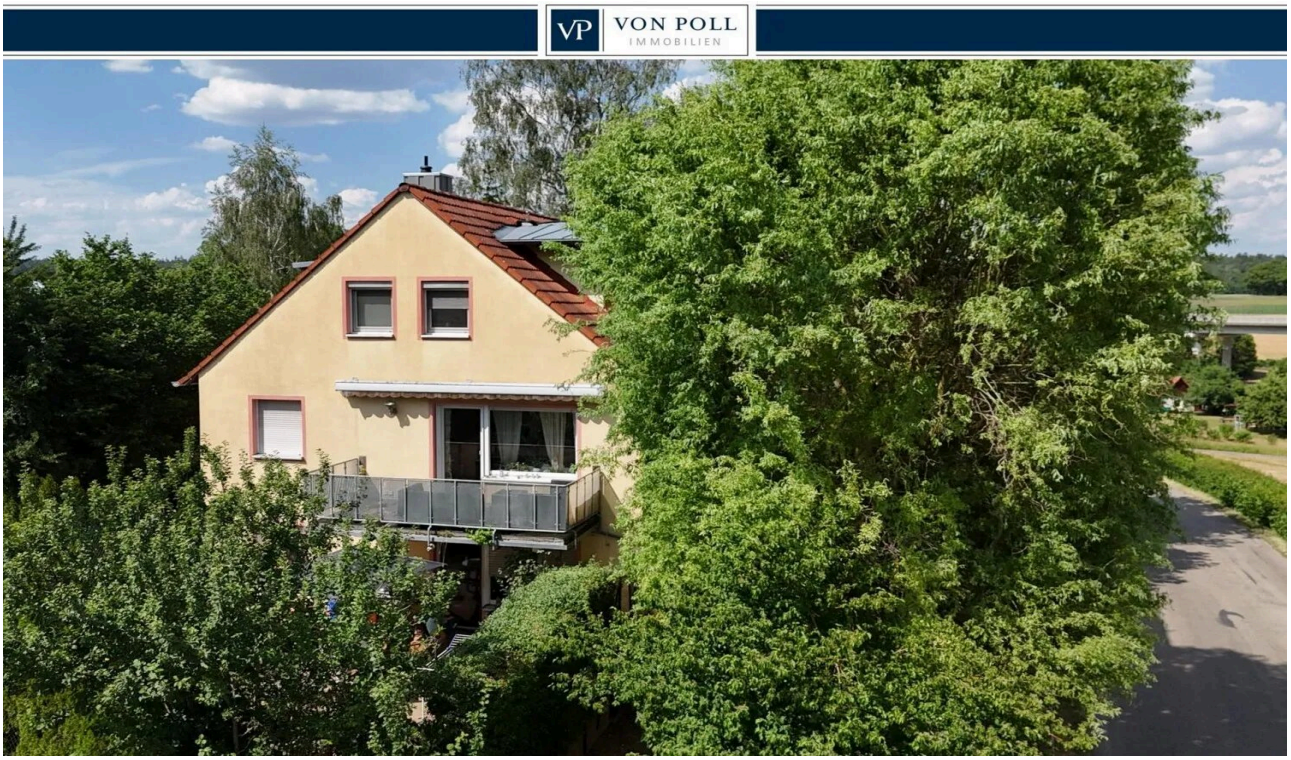
Ansbach / Deßmannsdorf

# Vonzó, többlakásos ház vidéki kilátással - biztos befektetési lehetoség

*VP azonosító: 25208733*




VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 780 m²

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf


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

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25208733 |
| Hasznos lakótér | ca. 180 m² |
| Szobák | 11 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1967 |
| Parkolási lehetoségek | 6 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 499.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 14.08.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 88.3 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1967 |

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan





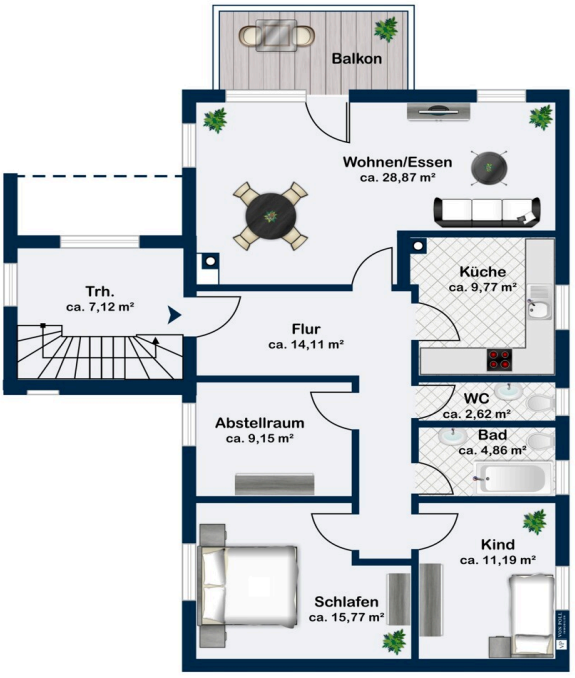
VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az ingatlan

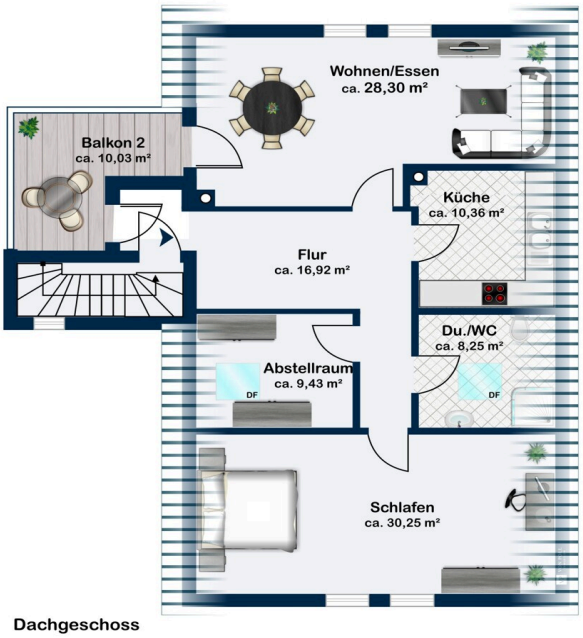


VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Alaprajzok




1. Obergeschoss




Dachgeschoss




**Erdgeschoss**

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

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, teljes köruen felújított (2008) többlakásos ház Deßmannsdorf csendes részén található. Összesen három lakóegységgel, hat parkolóhellyel és megbízható bérlokkel ez az ingatlan kiváló befektetési lehetoséget kínál. A 780 m²-es telek tágas teret biztosít 180 m² lakóterülettel. Ez az ingatlan a modern modernizációkat átgondolt felújításokkal ötvözi, szilárd alapot teremtve a magas színvonalú életminoséghez. A modernizációk magukban foglalják a napelemeket, a korszerusített elektromos rendszereket (mindegyik 2008-ból), a vízrendszereket (mindegyik 2008-ból) és az új futési rendszert (mindegyik 2008-ból), amelyek hatékonyabbá, biztonságosabbá és jövobiztosabbá teszik az épületet. Technikailag ez kiegészíto napelemek telepítését jelenti a melegvíz-termelés és szükség esetén a futés támogatására, csökkentve a közüzemi költségeket és növelve az energiahatékonyságot. Az elektromos rendszert 2008-ban teljesen felújították és modern szabványoknak megfelelové tették, beleértve a modern biztosítékdobozokat és elosztótáblákat, valamint a szükséges infrastruktúrát az elektromos készülékek biztonságos és hatékony használatához. A vízvezetékeket és a szerelvényeket korszerusítették, a szivárgásokat csökkentették, és a melegvíz-rendszer kezelését is fejlesztették. A futési rendszert korszerusítették a hoelosztás optimalizálása és a hatékonyabb felhasználás érdekében, ami hozzájárulhat a hosszú távú energiaköltség-megtakarításhoz. Az ingatlan ránézésre áttekintheto elrendezést kínál: A földszinten négy szoba, egy konyha és egy zuhanyzós fürdoszoba található. A padlóburkolat PVC és járólap; a földszinten egy vízmelegítos kályha is található, egy másik csatlakoztatásának lehetoségével. Az elso emelet hasonló elrendezésu, mint a földszint, szintén négy szobával, egy tárolóhelyiséggel, egy zuhanyzós és ablakos fürdoszobával, valamint PVC vagy járólap padlóburkolattal. A legfelso emeleten egy amerikai konyha, három szoba, egy tárolóhelyiség, egy zuhanyzós fürdoszoba, valamint laminált, parketta vagy járólap padló található. Az ablakok dupla üvegezésu PVC-bol készülnek. Az erkély fedett, és kilátást nyújt a környezo zöldterületre. Ezenkívül a ház teljes hoszigeteléssel és szigetelt tetovel rendelkezik. Mindezek a jellemzok az idoszeru modernizációt a praktikus elrendezéssel ötvözik, szilárd alapot teremtve a hatékony élethez és a potenciális értéknövekedéshez.

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# 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