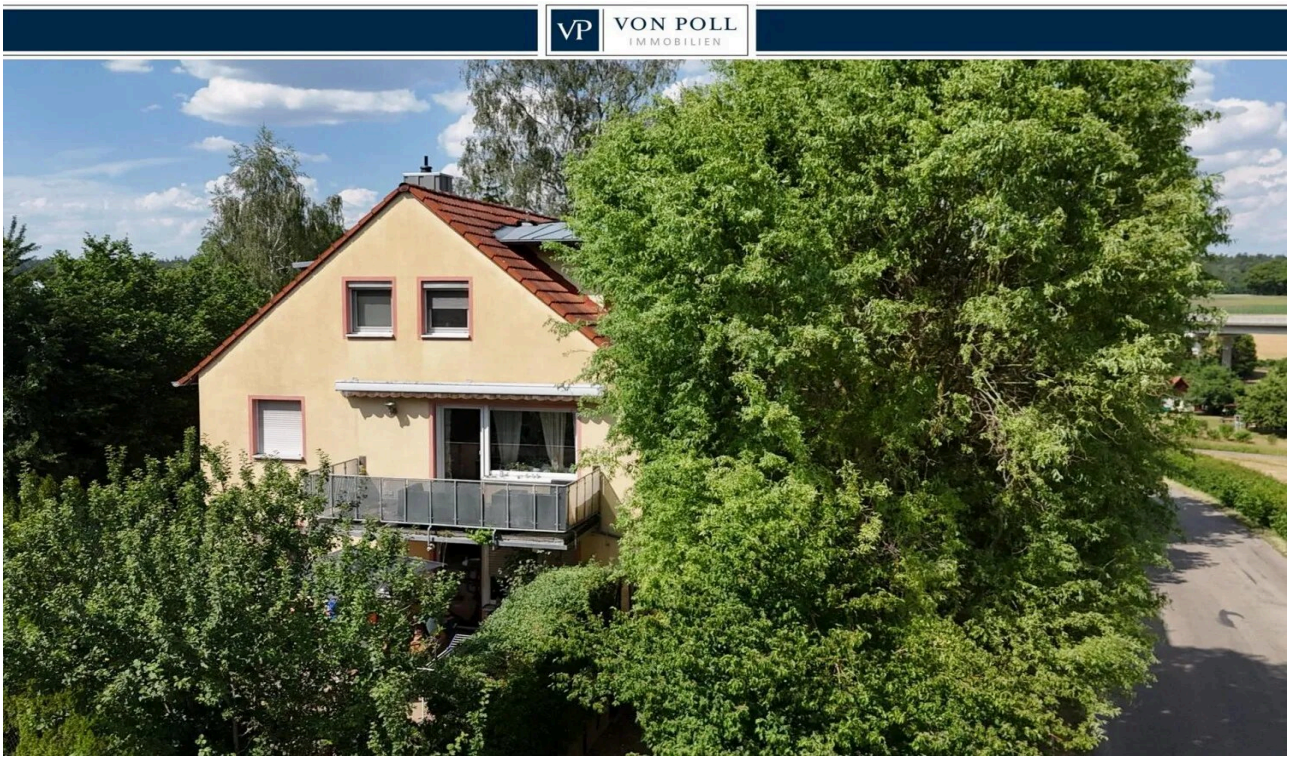
Ansbach / Deßmannsdorf

Affascinante casa plurifamiliare con vista sulla campagna: una solida opportunità di investimento

Codice oggetto: 25208733



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m²

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

- 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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208733
Superficie netta	ca. 180 m²
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	88.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà





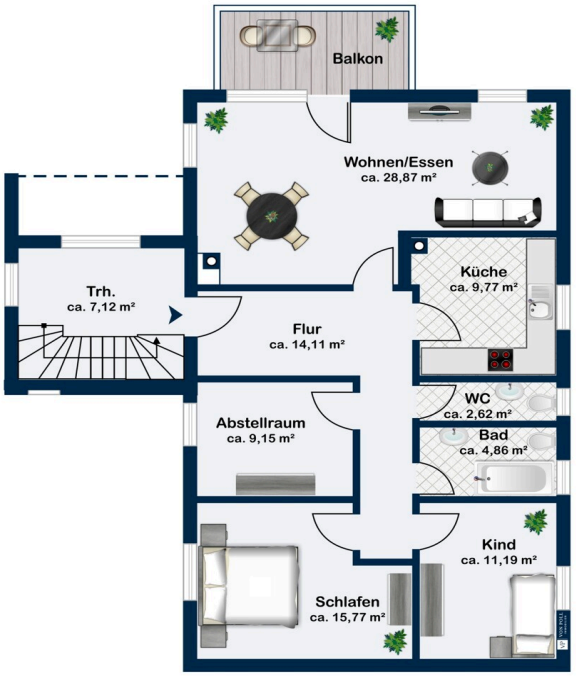
Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

La proprietà

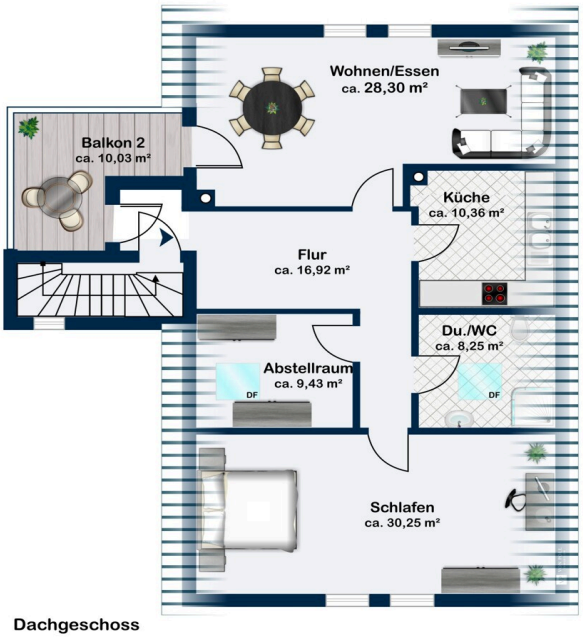


Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Planimetrie



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta e completamente ristrutturata (2008) è situata in una posizione tranquilla a Deßmannsdorf. Con un totale di tre unità abitative, sei posti auto e inquilini affidabili, questa proprietà offre un'eccellente opportunità di investimento. Il terreno di 780 m² offre ampi spazi con 180 m² di superficie abitabile. Questa proprietà combina modernizzazioni contemporanee con ristrutturazioni ponderate, offrendo una solida base per una vita di alta qualità. Le modernizzazioni includono pannelli solari, impianti elettrici aggiornati (tutti del 2008), impianti idrici (tutti del 2008) e un nuovo impianto di riscaldamento (tutti del 2008), rendendo l'edificio più efficiente, più sicuro e a prova di futuro. Tecnicamente, ciò significa l'installazione di pannelli solari termici supplementari per supportare la produzione di acqua calda e, se necessario, il riscaldamento, riducendo i costi delle utenze e aumentando l'efficienza energetica. L'impianto elettrico è stato completamente rinnovato e adeguato agli standard moderni nel 2008, inclusi moderni quadri elettrici e quadri di distribuzione, nonché le infrastrutture necessarie per un utilizzo sicuro ed efficiente degli elettrodomestici. Le tubature e gli impianti idrici sono stati modernizzati, le perdite ridotte e la gestione dell'acqua calda è stata migliorata. L'impianto di riscaldamento è stato aggiornato per ottimizzare la distribuzione del calore e renderlo più efficiente, contribuendo a un risparmio energetico a lungo termine. A prima vista, l'immobile offre una disposizione chiara: il piano terra comprende quattro stanze, una cucina e un bagno con doccia. La pavimentazione è in PVC e piastrelle; il piano terra ospita anche una stufa ad acqua con possibilità di collegarne un'altra. Il primo piano presenta una disposizione simile al piano terra, anch'esso con quattro stanze, un ripostiglio, un bagno con doccia e finestra, e pavimentazione in PVC o piastrelle. L'ultimo piano ospita una cucina a pianta aperta, tre stanze, un ripostiglio, un bagno con doccia e pavimenti in laminato, parquet o piastrelle. Le finestre sono in PVC con doppi vetri. Il balcone è coperto e offre una vista sul verde circostante. Inoltre, la casa è dotata di isolamento termico completo e tetto coibentato. Tutte queste caratteristiche combinano una modernizzazione tempestiva con una disposizione pratica, creando una solida base per una vita efficiente e un potenziale aumento del valore.

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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