Ansbach

Atención: Casa bifamiliar con gran potencial!

Número de propiedad: 25208800



PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m²

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

- 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: 25208800 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	25208800
Superficie habitable	ca. 130 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1930

Precio de compra	259.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

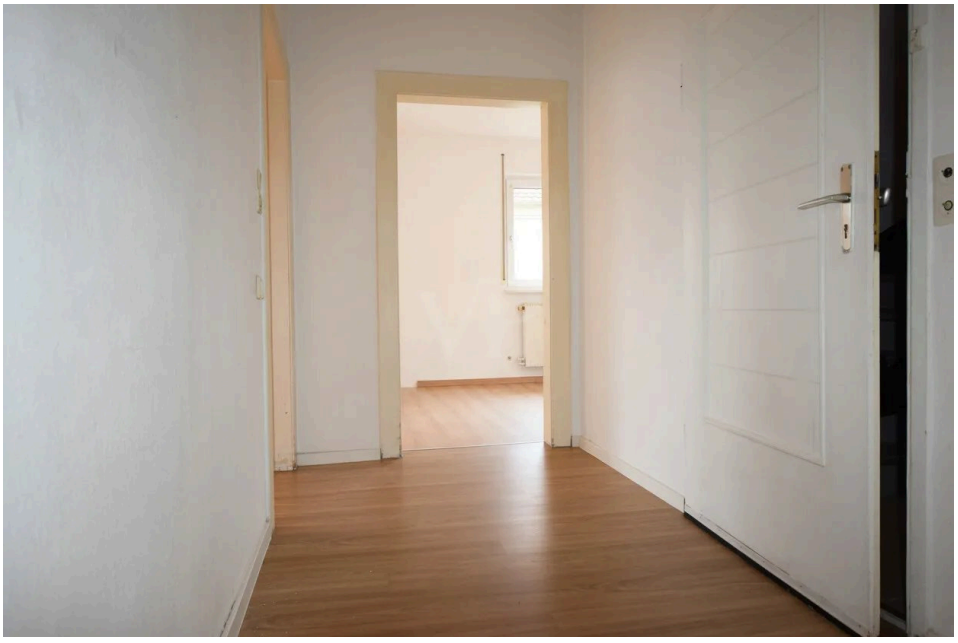
Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	11.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	350.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad

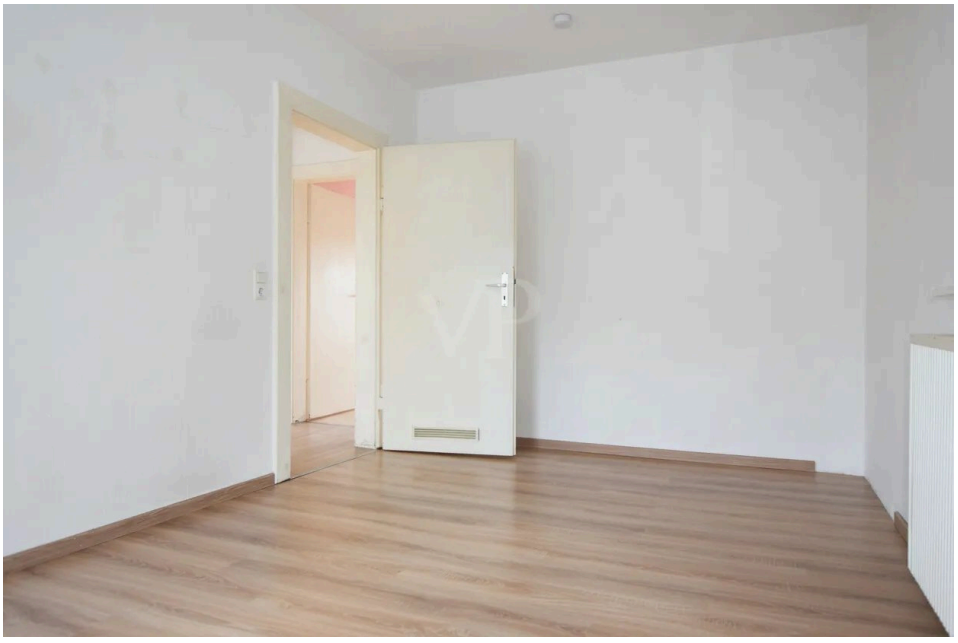




Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

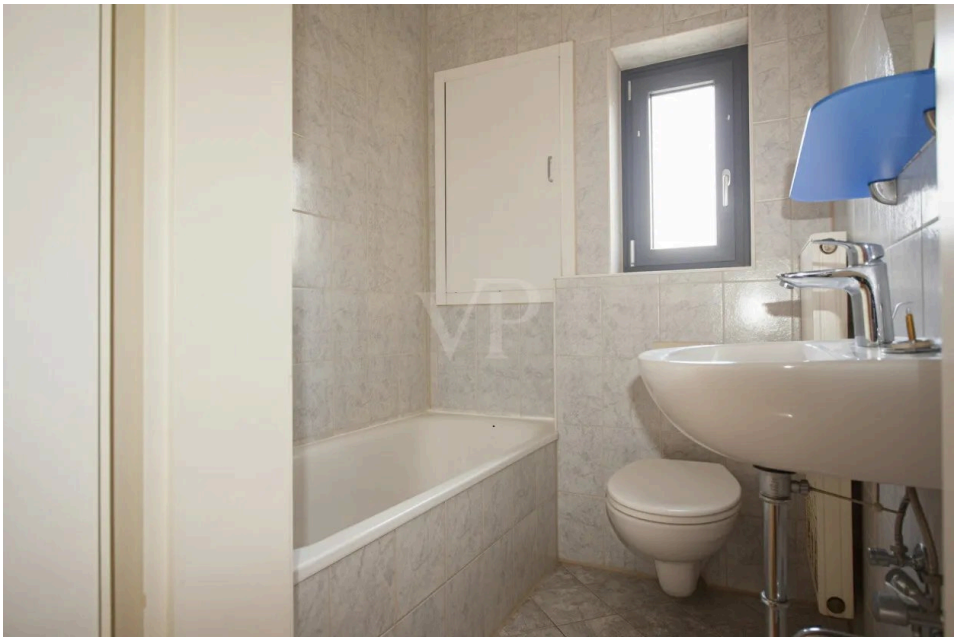
La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

La propiedad



Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

Planos de planta



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: 25208800 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, bien cuidada y construida en 1930 en el popular distrito de Ansbach-Eyb, ¡le impresionará! Ofrece aproximadamente 130 m² de espacio habitable, distribuidos en dos espaciosos apartamentos de tres habitaciones, uno en la planta baja y otro en el primer piso. La propiedad es ideal para alquilar o para uso exclusivo. Unos pocos escalones conducen a la entrada del apartamento de la planta baja. Desde el pasillo, se accede a todas las habitaciones. A la derecha de la entrada y frente a ella se encuentran las tres habitaciones, que pueden usarse como dormitorios, salas de estar, despachos, habitaciones de invitados o para otros fines. A la izquierda de la entrada se encuentra la amplia y espaciosa cocina. Junto a ella, se encuentra el luminoso baño, modernizado en 2018, con luz natural. La escalera conduce al segundo apartamento en el primer piso. Este apartamento tiene la misma distribución que el de la planta baja, pero también consta de tres habitaciones, cocina y baño. El baño cuenta con bañera y uno de los tres dormitorios tiene acceso al balcón, renovado en 2015. Se accede al ático por la escalera del pasillo y actualmente se utiliza como trastero. El ático ofrece una oportunidad ideal para reformar y crear espacio habitable adicional. El techo de la planta superior está aislado. Ambos apartamentos tienen entradas independientes y contadores de luz y agua independientes, lo que permite un uso flexible. El suelo laminado realza el ambiente acogedor y crea un ambiente armonioso. Todas las ventanas cuentan con marcos de PVC de doble acristalamiento y persianas enrollables, lo que mejora el aislamiento acústico y la eficiencia energética. La calefacción es central de gas, instalada en 2015, lo que permite un control individual de la temperatura en cada apartamento. Gracias a su cuidada distribución, esta propiedad es ideal tanto para familias como para parejas y para quienes necesiten espacio adicional para oficinas, salas de ocio o habitaciones de invitados. La clara separación entre las dos unidades ofrece opciones adicionales, como vivir y trabajar bajo un mismo techo o vivir con total privacidad para varias generaciones. Hay aparcamiento disponible directamente en la casa. Uno de los dos apartamentos está actualmente alquilado. Estaremos encantados de hablar con usted personalmente sobre los ingresos del alquiler. Esta propiedad le impresionará. Esta casa ofrece funcionalidad, flexibilidad y numerosas posibilidades de uso. Descubra por sí mismo lo que esta oportunidad le ofrece. Con gusto concertaremos una visita personal. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- Laminatboden
-2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- obere Wohnung verfügt über einen Balkon
- obere Geschossdecke gedämmt
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- sehr gute Infrastruktur
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Unterkellert
- 2015 Gasetagenheizung
- ca. 2015 Erneuerung Balkon
- 2018 wurde das Bad in der unteren Wohnung erneuert

Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Número de propiedad: 25208800 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 350.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25208800 - 91522 Ansbach

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