Ansbach

Attention : Maison bifamiliale avec un grand potentiel !

CODE DU BIEN: 25208800



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 260 m^2

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

- 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: 25208800 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208800
Surface habitable	ca. 130 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1930

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

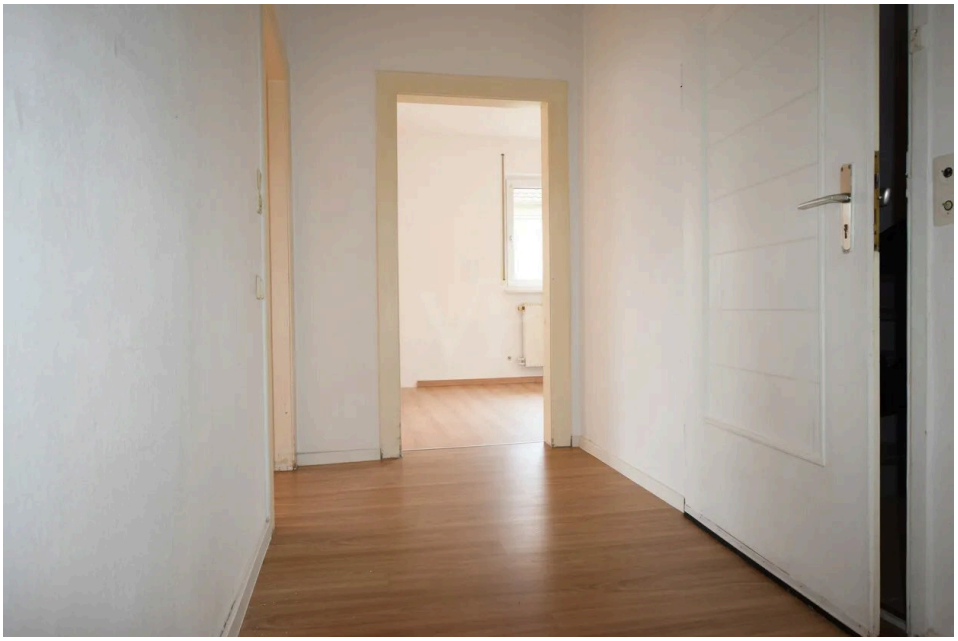
Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	350.3 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété

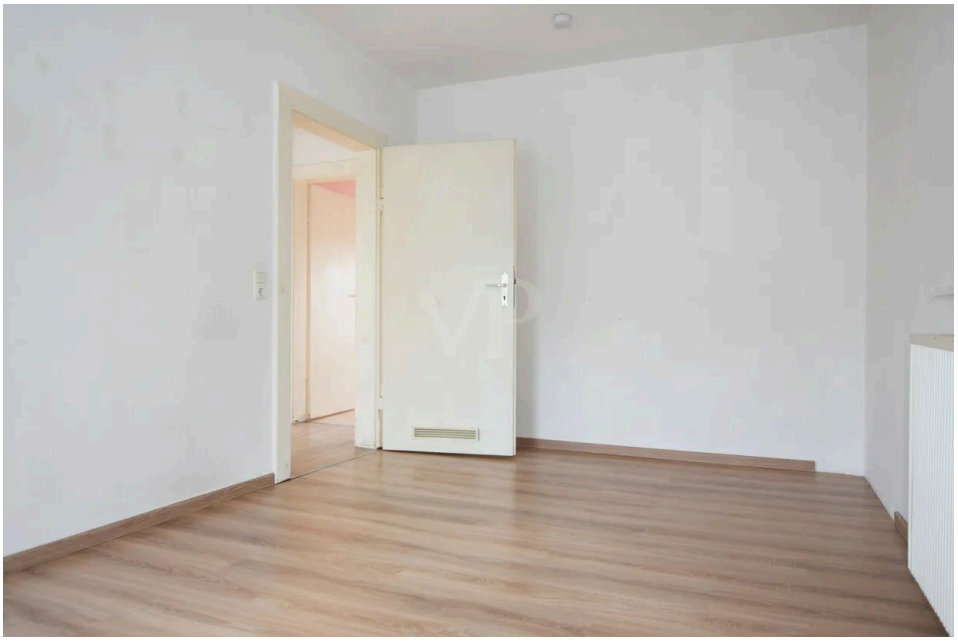




CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

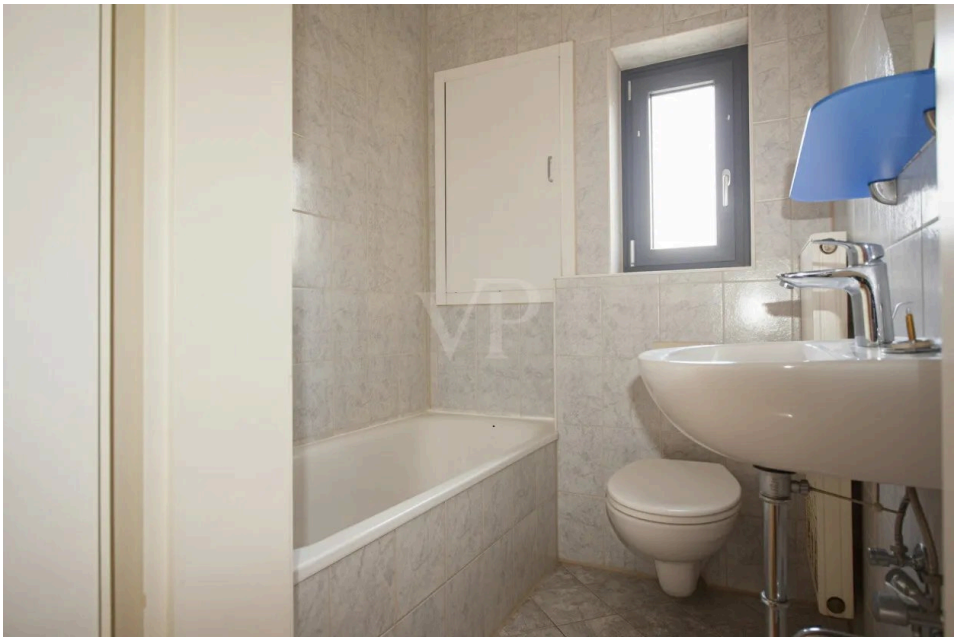
La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

Plans d'étage



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: 25208800 - 91522 Ansbach

Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue, construite en 1930 dans le quartier prisé d'Ansbach-Eyb, ne manquera pas de vous séduire ! Elle offre environ 130 m² de surface habitable, répartis dans deux appartements spacieux de trois pièces, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage. Ce bien est idéal pour une résidence principale ou un investissement locatif. Quelques marches mènent à l'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée. Depuis le hall d'entrée, vous accédez à toutes les pièces. À droite de l'entrée, en face, se trouvent les trois pièces, qui peuvent servir de chambres, de salons, de bureaux, de chambres d'amis ou être aménagées selon vos besoins. À gauche de l'entrée se trouve la grande cuisine spacieuse. À côté, la salle de bains, baignée de lumière naturelle, a été modernisée en 2018. L'escalier mène au second appartement, situé à l'étage. Ce dernier présente la même configuration que celui du rez-de-chaussée, avec également trois pièces, une cuisine et une salle de bains. La salle de bain est équipée d'une baignoire, et l'une des trois chambres donne accès au balcon, rénové en 2015. Le grenier, accessible par l'escalier du couloir, est actuellement utilisé comme espace de rangement. Il offre un potentiel idéal pour être aménagé et créer un espace de vie supplémentaire. Le plafond du dernier étage est isolé. Chaque appartement dispose d'une entrée indépendante et de compteurs d'eau et d'électricité séparés, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. Le parquet stratifié contribue à une ambiance chaleureuse et crée un cadre de vie harmonieux. Toutes les fenêtres sont équipées de châssis en PVC double vitrage et de volets roulants, améliorant l'isolation phonique et l'efficacité énergétique. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz installée en 2015, permettant un réglage individuel de la température dans chaque appartement. Grâce à son agencement bien pensé, ce bien convient parfaitement aux familles, aux couples et à ceux qui ont besoin d'espace supplémentaire pour des bureaux, des ateliers ou des chambres d'amis. La séparation nette des deux logements offre de multiples possibilités, comme vivre et travailler sous le même toit ou accueillir plusieurs générations en toute intimité. Un parking est disponible directement devant la maison. L'un des deux appartements est actuellement loué. Nous serions ravis de discuter avec vous des revenus locatifs. Cette propriété vous séduira. Cette maison offre fonctionnalité, flexibilité et de nombreuses possibilités d'aménagement. Venez constater par vous-même tout le potentiel de cette opportunité. Nous serions heureux d'organiser une visite personnalisée. Dans l'attente de votre appel.

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208800 - 91522 Ansbach

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