Ansbach

Προσοχή: Διώροφη κατοικία με μεγάλες δυνατότητες!

Αριθμός ακινήτου: 25208800



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 259.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 130 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 260 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208800
Επιφάνεια	ca. 130 m²
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1930

Τιμή αγοράς	259.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m²
Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Ενεργειακά δεδομένα

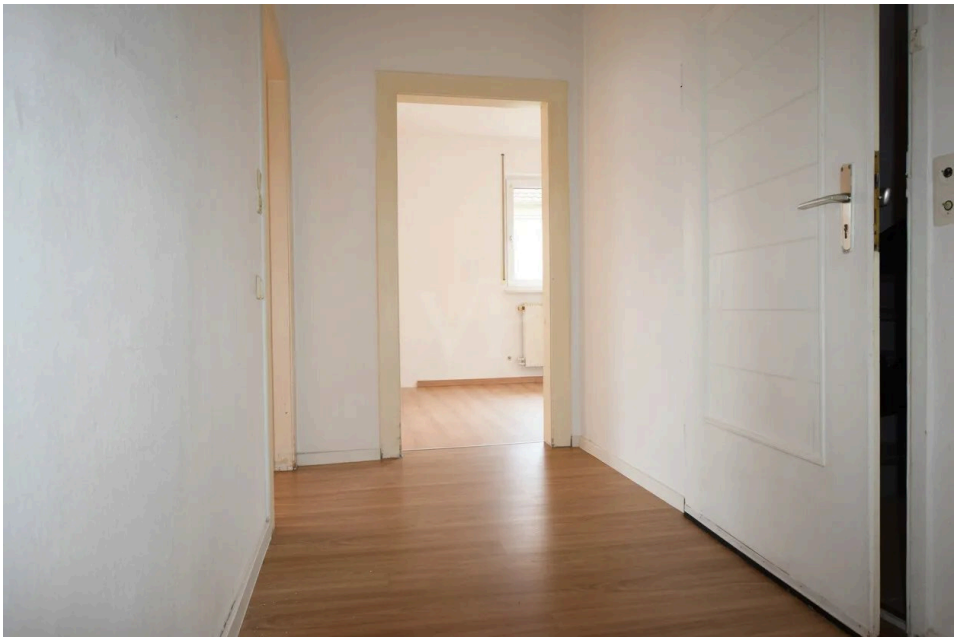
Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.07.2034
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	350.3 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1929

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο

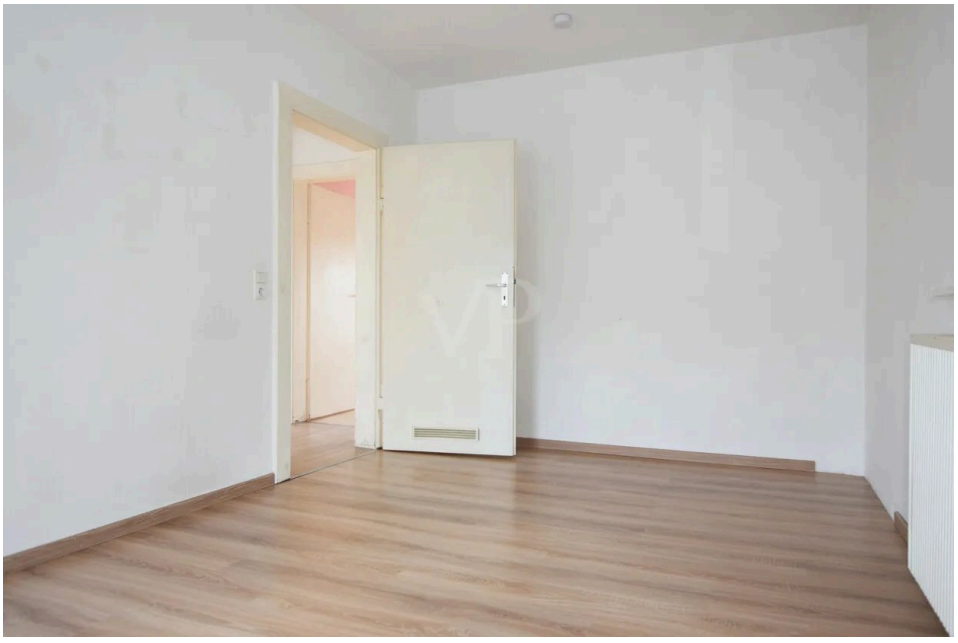




Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

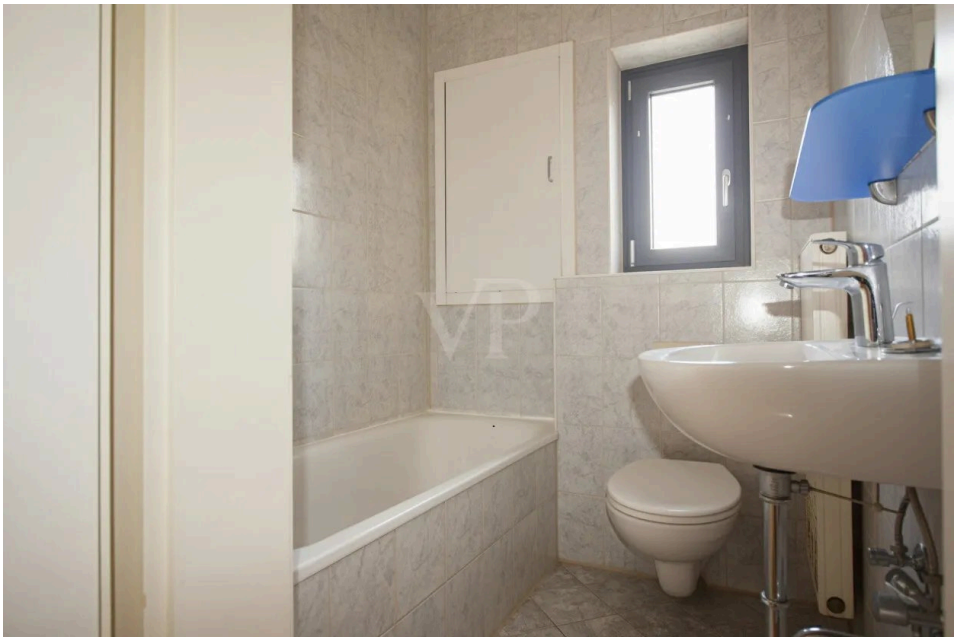
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





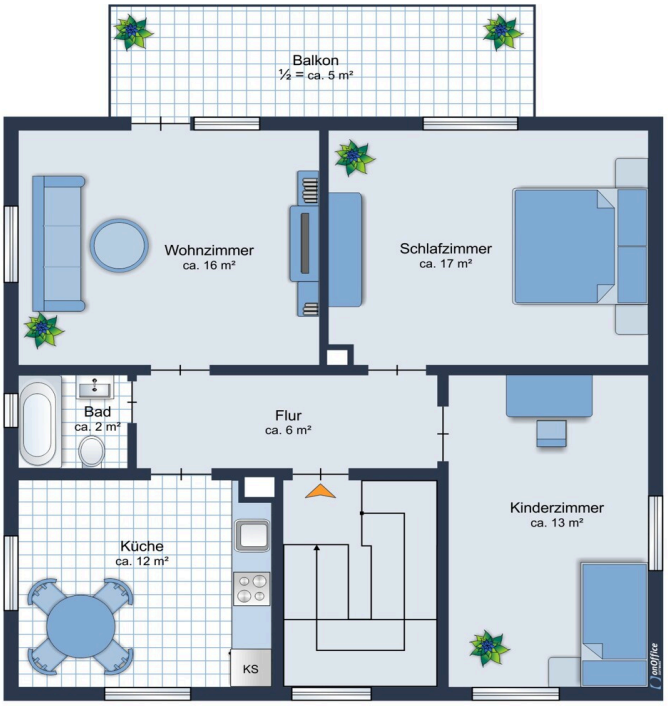
Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία, χτισμένη το 1930 στη δημοφιλή περιοχή Ansbach-Eyb, σίγουρα θα εντυπωσιάσει! Το σπίτι προσφέρει περίπου 130 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανεμημένο σε δύο ευρύχωρα διαμερίσματα τριών δωματίων, ένα στο ισόγειο και ένα στον πρώτο όροφο. Το ακίνητο είναι ιδανικό για ιδιοκατοίκηση ή ενοικίαση. Λίγα σκαλιά οδηγούν στην είσοδο του διαμερίσματος του ισογείου. Από το διάδρομο, έχετε πρόσβαση σε όλα τα δωμάτια. Δεξιά της εισόδου και απέναντι από αυτήν βρίσκονται τα τρία δωμάτια, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως υπνοδωμάτια, σαλόνια, γραφεία στο σπίτι, δωμάτια επισκεπτών ή για άλλους σκοπούς. Αριστερά της εισόδου βρίσκεται η μεγάλη, ευρύχωρη κουζίνα. Δίπλα της βρίσκεται το φωτεινό, φυσικά φωτισμένο μπάνιο, το οποίο εκσυγχρονίστηκε το 2018. Η σκάλα οδηγεί στο δεύτερο διαμέρισμα στον πρώτο όροφο. Αυτό το διαμέρισμα έχει την ίδια διαρρύθμιση με το διαμέρισμα του ισογείου, αποτελούμενο επίσης από τρία δωμάτια, μια κουζίνα και ένα μπάνιο. Το μπάνιο διαθέτει μπανιέρα και ένα από τα τρία υπνοδωμάτια παρέχει πρόσβαση στο μπαλκόνι, το οποίο ανακαινίστηκε το 2015. Η σοφίτα είναι προσβάσιμη μέσω της σκάλας στο διάδρομο και χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως αποθηκευτικός χώρος. Η σοφίτα προσφέρει μια ιδανική ευκαιρία για μετατροπή και δημιουργία επιπλέον χώρου διαβίωσης. Η οροφή του τελευταίου ορόφου έχει μονωθεί. Και τα δύο διαμερίσματα έχουν τις δικές τους εισόδους και ξεχωριστούς μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος και νερού, επιτρέποντας ευέλικτη χρήση. Το laminate δάπεδο ενισχύει την φιλόξενη ατμόσφαιρα και δημιουργεί ένα αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης. Όλα τα παράθυρα είναι εξοπλισμένα με διπλά τζάμια PVC και ρολά, βελτιώνοντας τόσο την ηχομόνωση όσο και την ενεργειακή απόδοση. Η θέρμανση παρέχεται από ένα κεντρικό σύστημα θέρμανσης με φυσικό αέριο, το οποίο εγκαταστάθηκε το 2015. Αυτό επιτρέπει τον ατομικό έλεγχο της θερμοκρασίας σε κάθε διαμέρισμα. Χάρη στην καλά σχεδιασμένη διαρρύθμιση, αυτό το ακίνητο είναι εξίσου κατάλληλο για οικογένειες, ζευγάρια και όσους χρειάζονται επιπλέον χώρο για γραφεία, δωμάτια για χόμπι ή δωμάτια επισκεπτών. Ο σαφής διαχωρισμός των δύο μονάδων ανοίγει πρόσθετες επιλογές, όπως η διαβίωση και η εργασία κάτω από την ίδια στέγη ή η διαβίωση πολλών γενεών με άφθονη ιδιωτικότητα. Υπάρχει διαθέσιμος χώρος στάθμευσης απευθείας στο σπίτι. Ένα από τα δύο διαμερίσματα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο. Θα χαρούμε να συζητήσουμε το εισόδημα από ενοίκια μαζί σας αυτοπροσώπως. Αυτό το ακίνητο θα σας εντυπωσιάσει. Αυτό το σπίτι προσφέρει λειτουργικότητα, ευελιξία και πολλές δυνατότητες χρήσης. Δείτε μόνοι σας τι έχει να προσφέρει αυτή η ευκαιρία. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208800 - 91522 Ansbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com