Ansbach

Figyelem: Kétlakásos ház nagy lehetoségekkel!

VP azonosító: 25208800



VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 260 m²

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

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

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	25208800
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1930

Vételár	259.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Áttekintés: Energia adatok

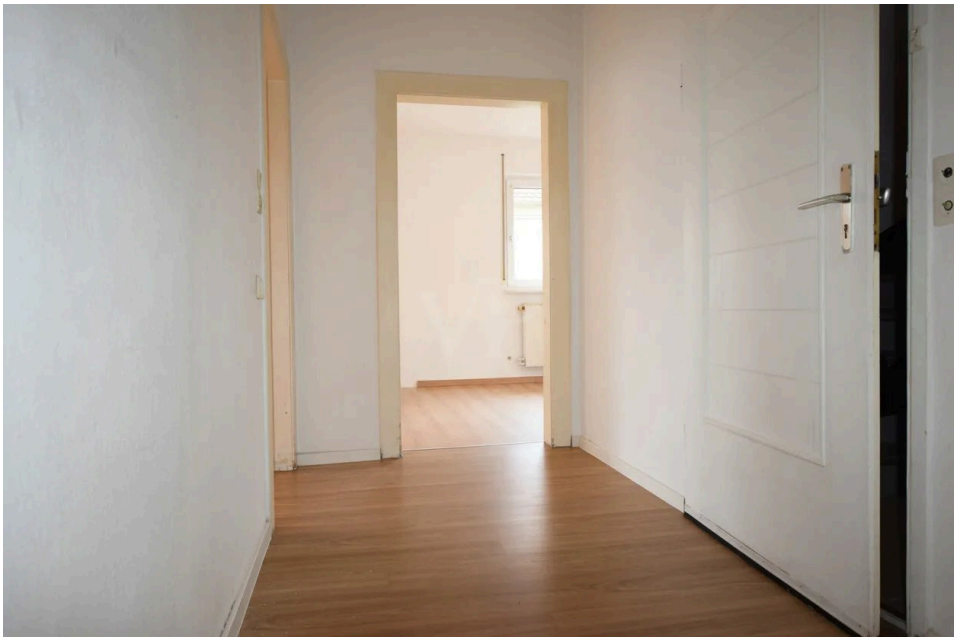
Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	350.3 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1929

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan

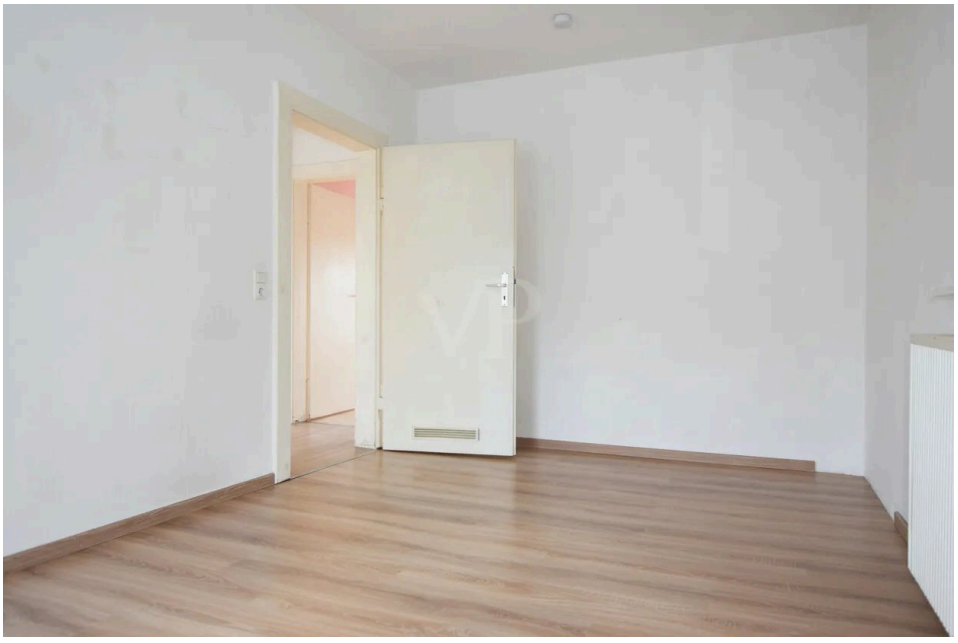




VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

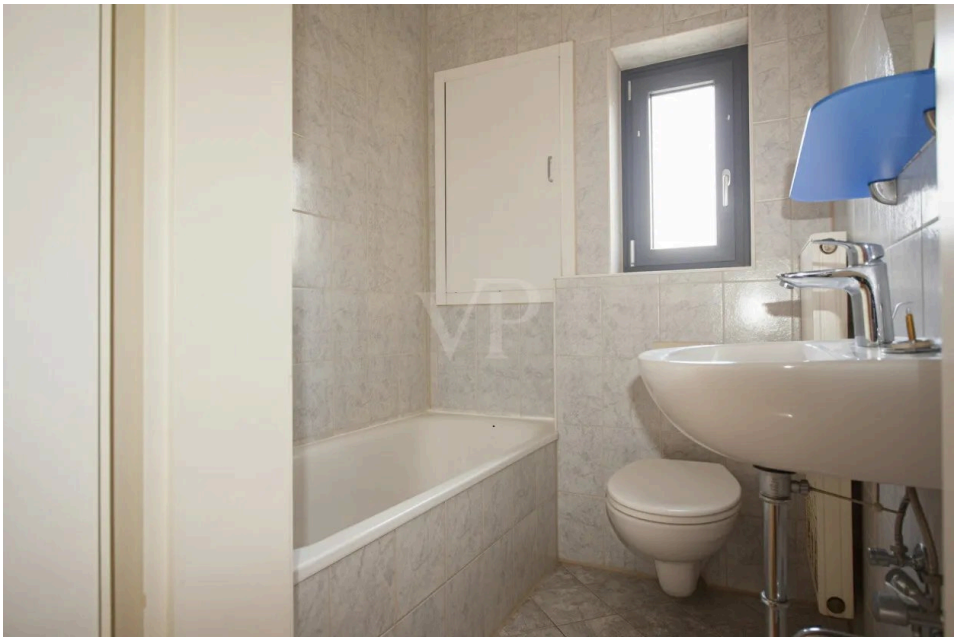
Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1930-ban épült kétlakásos ház a népszeru Ansbach-Eyb kerületben biztosan lenyugözo! A ház körülbelül 130 m² lakóteret kínál, amely két tágas, háromszobás apartmanban oszlik meg, az egyik a földszinten, a másik az elso emeleten. Az ingatlan ideális saját lakásnak vagy bérbeadásra. Néhány lépcsofok vezet a földszinti apartman bejáratához. A folyosóról közelítheto meg minden szoba. A bejárattól jobbra, azzal szemben található a három szoba, amelyek hálószobaként, nappaliként, dolgozószobaként, vendégszobaként vagy egyéb célra is használhatók. A bejárattól balra található a nagy, tágas konyha. Mellette található a világos, természetes megvilágítású fürdoszoba, amelyet 2018-ban modernizáltak. A lépcso vezet az elso emeleten található második apartmanba. Ez az apartman ugyanolyan elrendezésu, mint a földszinti apartman, szintén három szobából, egy konyhából és egy fürdoszobából áll. A fürdoszobában kád található, a három hálószoba egyikébol pedig az erkélyre lehet kijutni, amelyet 2015-ben újítottak fel. A padlásra a folyosóról felvezeto lépcson keresztül lehet feljutni, és jelenleg tárolásra szolgál. A padlás ideális lehetoséget kínál átalakításra és további lakótér kialakítására. A legfelso emelet mennyezete szigetelt. Mindkét lakás saját bejárattal és külön villany- és vízórával rendelkezik, ami rugalmas használatot tesz lehetové. A laminált padló fokozza a hívogató hangulatot és harmonikus lakókörnyezetet teremt. Minden ablak dupla üvegezésu PVC kerettel és redonnyel van felszerelve, ami javítja a hangszigetelést és az energiahatékonyságot. A futést gáztüzelésu központi futés biztosítja, amelyet 2015-ben telepítettek. Ez lehetové teszi az egyes lakásokban az egyedi homérséklet-szabályozást. A jól megtervezett elrendezésnek köszönhetoen ez az ingatlan egyaránt alkalmas családok, párok és azok számára, akiknek további helyre van szükségük irodák, hobbiszobák vagy vendégszobák számára. A két egység egyértelmu szétválasztása további lehetoségeket nyit meg, mint például az egy fedél alatti lakhatás és munka, vagy többgenerációs együttélés boséges magánélettel. Parkolás közvetlenül a ház mellett lehetséges. A két lakás egyike jelenleg bérbe van adva. Örömmel megbeszéljük Önnel személyesen a bérleti díjból származó bevételt. Ez az ingatlan lenyugözi majd. A ház funkcionalitást, rugalmasságot és számos felhasználási lehetoséget kínál. Gyozodjön meg róla saját szemével, mit kínál ez a lehetoség. Örömmel egyeztetünk Önnel egy személyes megtekintési idopontot. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208800 - 91522 Ansbach

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