Ansbach

Attenzione: Casa bifamiliare con grande potenziale!

Codice oggetto: 25208800



PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m²

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

- 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: 25208800 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208800
Superficie netta	ca. 130 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

Dati energetici

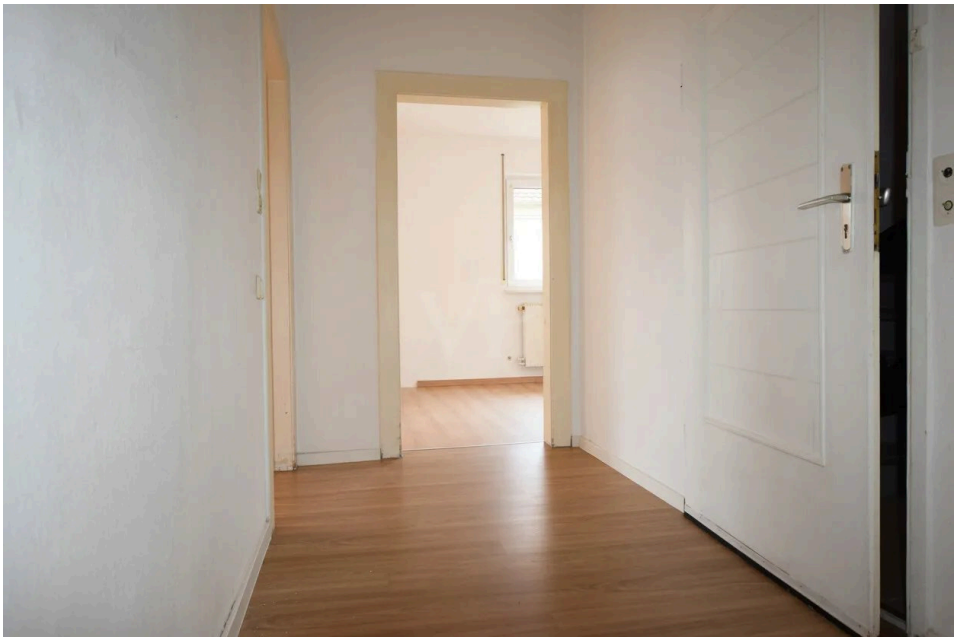
Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	11.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	350.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà

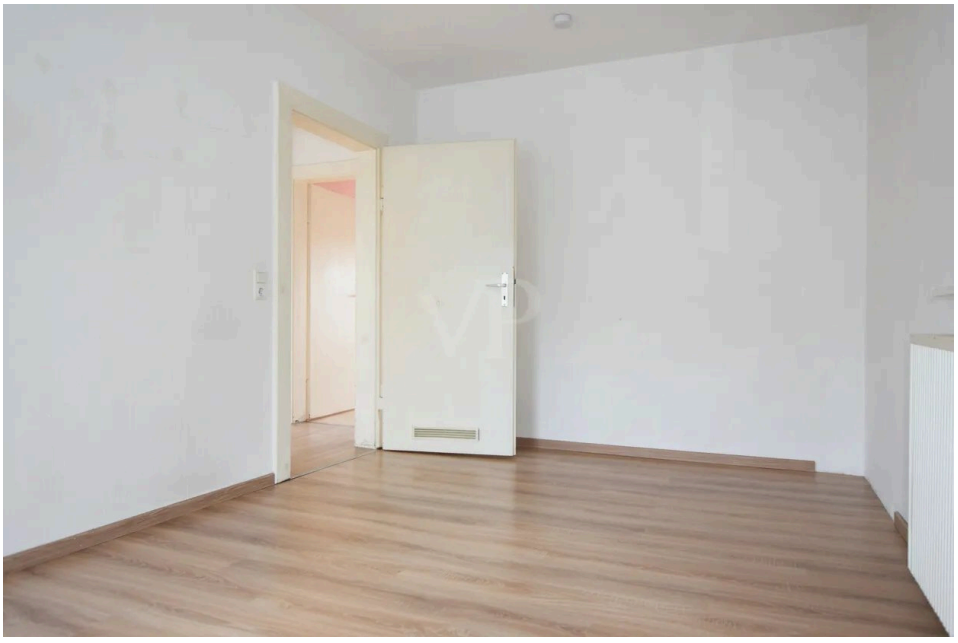




Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

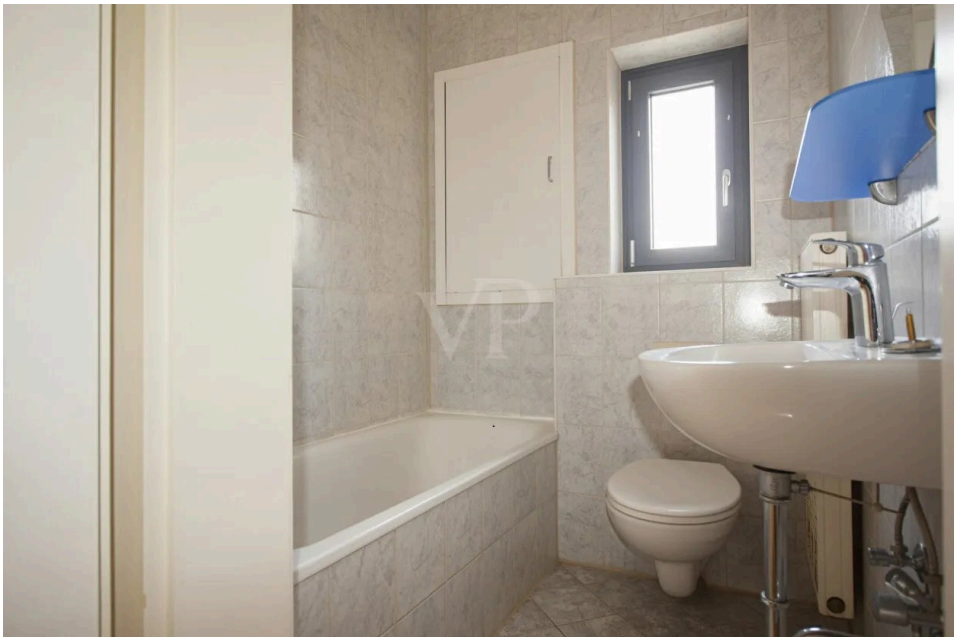
La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà





Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

La proprietà



Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

Planimetrie



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: 25208800 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1930 nel popolare quartiere di Ansbach-Eyb, vi lascerà senza parole! La casa offre circa 130 m² di superficie abitabile, distribuiti in due spaziosi trilocali, uno al piano terra e uno al primo piano. L'immobile è ideale sia per l'uso privato che per l'affitto. Pochi gradini conducono all'ingresso dell'appartamento al piano terra. Dal corridoio si accede a tutti i locali. A destra dell'ingresso e di fronte si trovano i tre locali, che possono essere utilizzati come camere da letto, soggiorni, uffici, camere per gli ospiti o per altri scopi. A sinistra dell'ingresso si trova l'ampia e spaziosa cucina. Accanto si trova il bagno luminoso e illuminato dalla luce naturale, rimodernato nel 2018. La scala conduce al secondo appartamento al primo piano. Questo appartamento ha la stessa disposizione dell'appartamento al piano terra, ed è anch'esso composto da tre locali, una cucina e un bagno. Il bagno è dotato di vasca da bagno e una delle tre camere da letto offre accesso al balcone, ristrutturato nel 2015. La mansarda è raggiungibile tramite la scala nel corridoio ed è attualmente utilizzata come ripostiglio. La mansarda offre un'opportunità ideale per una ristrutturazione e la creazione di ulteriore spazio abitativo. Il soffitto dell'ultimo piano è stato isolato. Entrambi gli appartamenti hanno ingressi indipendenti e contatori separati per elettricità e acqua, consentendo un utilizzo flessibile. Il pavimento in laminato esalta l'atmosfera accogliente e crea un ambiente abitativo armonioso. Tutte le finestre sono dotate di infissi in PVC con doppi vetri e tapparelle, migliorando sia l'isolamento acustico che l'efficienza energetica. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2015. Ciò consente la regolazione individuale della temperatura in ogni appartamento. Grazie alla disposizione ben progettata, questa proprietà è adatta sia a famiglie, coppie e a coloro che necessitano di spazio aggiuntivo per uffici, sale hobby o camere per gli ospiti. La netta separazione delle due unità offre ulteriori opzioni, come vivere e lavorare sotto lo stesso tetto o vivere in modo multigenerazionale con ampia privacy. Il parcheggio è disponibile direttamente presso la casa. Uno dei due appartamenti è attualmente affittato. Saremo lieti di discutere personalmente con voi il reddito da locazione. Questa proprietà vi stupirà. Questa casa offre funzionalità, flessibilità e numerose possibilità di utilizzo. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa opportunità. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208800 - 91522 Ansbach

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