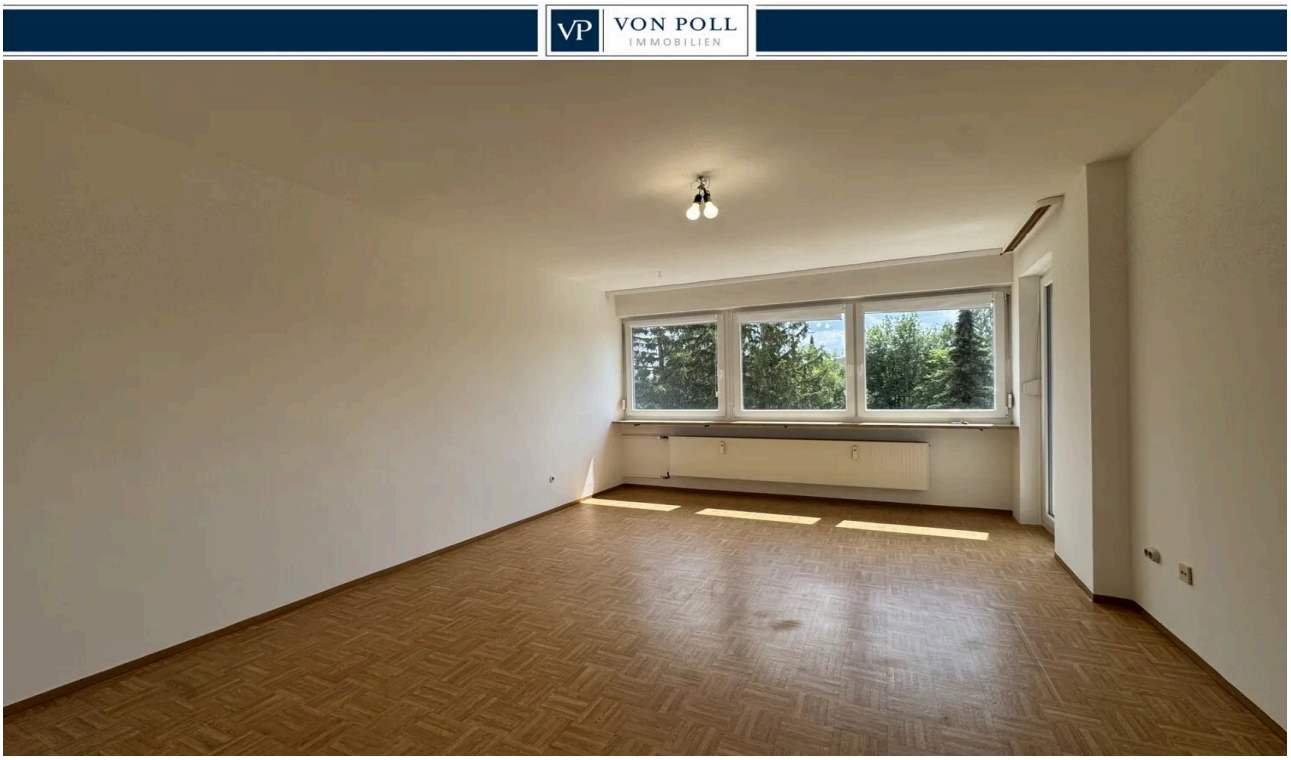
Ansbach

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und guter Raumaufteilung in gesuchter Lage

Objektnummer: 26208883



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208883
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	136.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein separierter Eingangsbereich, der für eine klare Raumaufteilung und zusätzlichen Komfort sorgt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine großen Fensterflächen viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Neben dem großzügigen Hauptschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die separate Küche (ohne Einbauküche) bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten; neue Küchenanschlüsse wurden bereits installiert. Ein separates WC ergänzt den praktischen Grundriss.

Die Wohnung wurde frisch gestrichen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die 2-fach verglasten Fenster sowie die Heizkörper wurden im Jahr 2011 erneuert. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil.

Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus stehen den Bewohnern Gemeinschaftsparkflächen direkt am Gebäude zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1994.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und somit sofort verfügbar. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese helle und gut geschnittene Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit in angenehmer Wohnlage.

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- 3-Zimmer Wohnung
- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Separierter Eingangsbereich
- Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Bankon
- Separates WC
- Schöner Balkon mit Blick ins Grüne
- Separate Küche (Einbauküche nicht vorhanden)
- Großzügiges Hauptschlafzimmer
- Kellerabteil, sowie Dachbodenabteil vorhanden
- Neue Küchenanschlüsse
- Fenster 2-fach verglast Baujahr 2011
- Heizkörper getauscht 2011
- Frisch gestrichen
- Öl Heizung Baujahr 1994
- Fahrstuhl vorhanden
- Gemeinschaftsparkfläche direkt am Gebäude
- Nicht vermietet

Dies sind nur einige der Highlights welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208883 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com