Ansbach

# Vermietete 3-Zi-Wohnung mit Balkon und Garage im Rügländer Viertel

*Objektnummer: 26208906*



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach


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

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26208906 |
| Wohnfläche | ca. 83 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 8 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 27.12.2027 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 111 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Die Immobilie

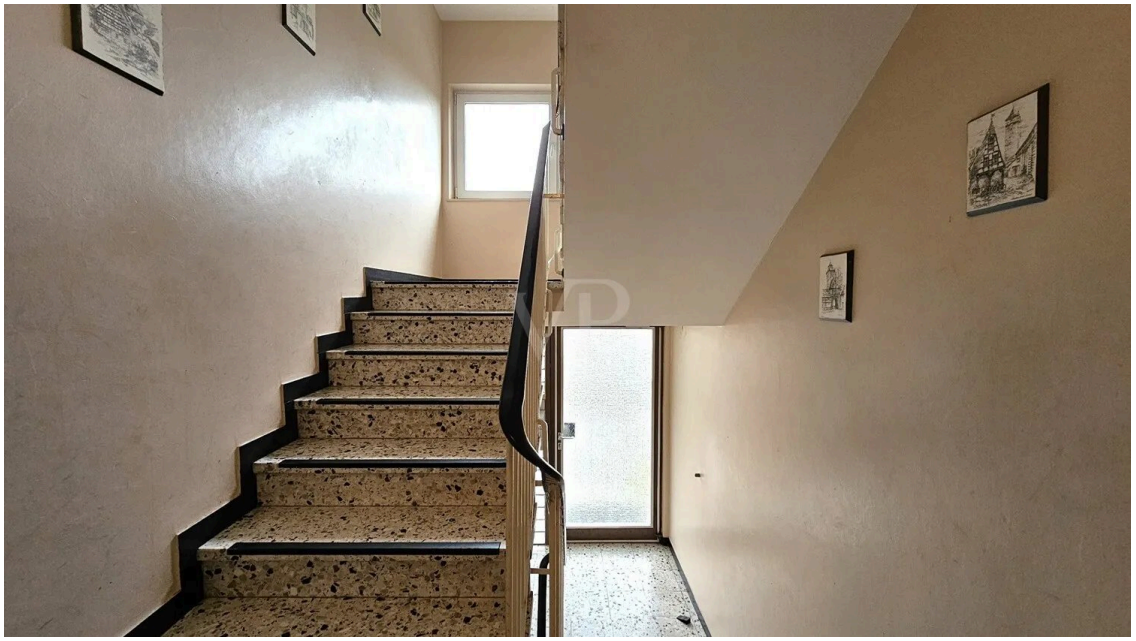





Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

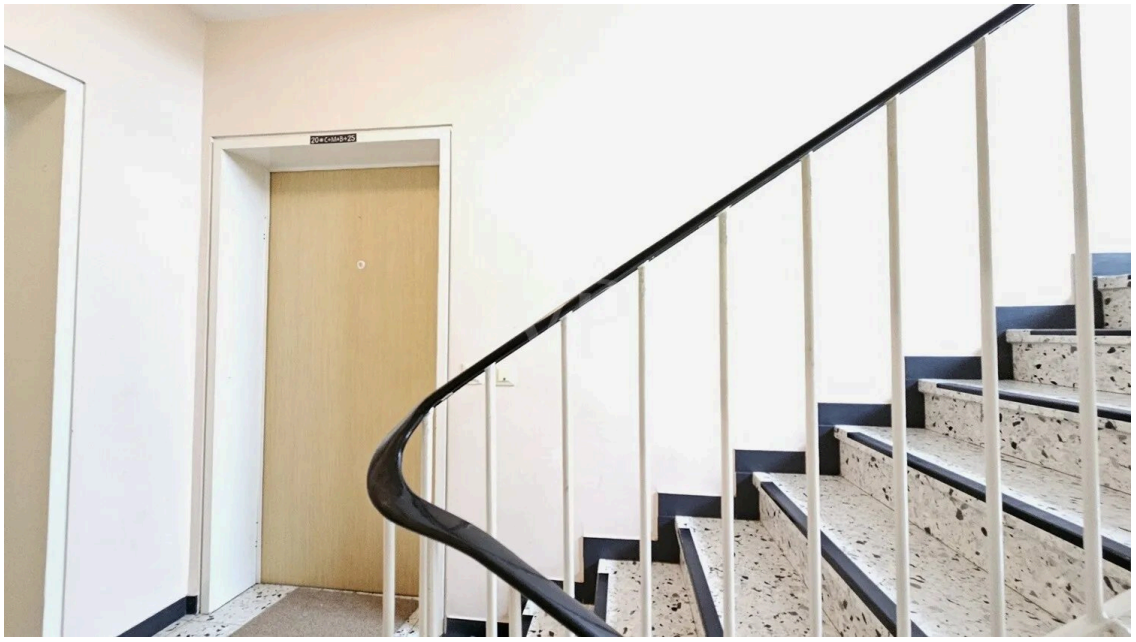
# Die Immobilie

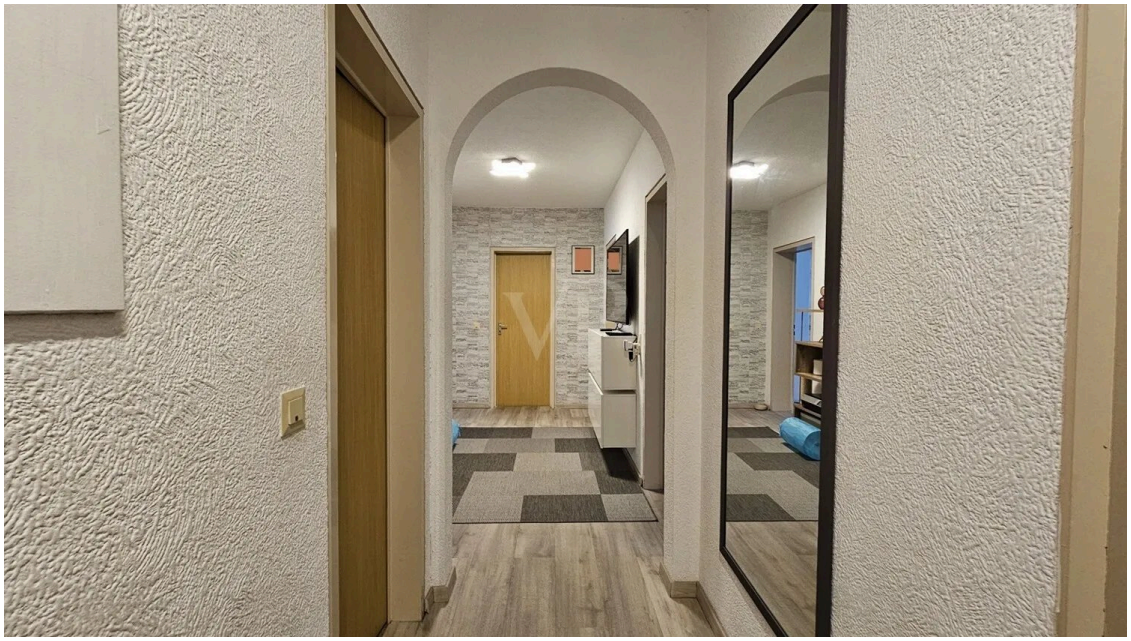




Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

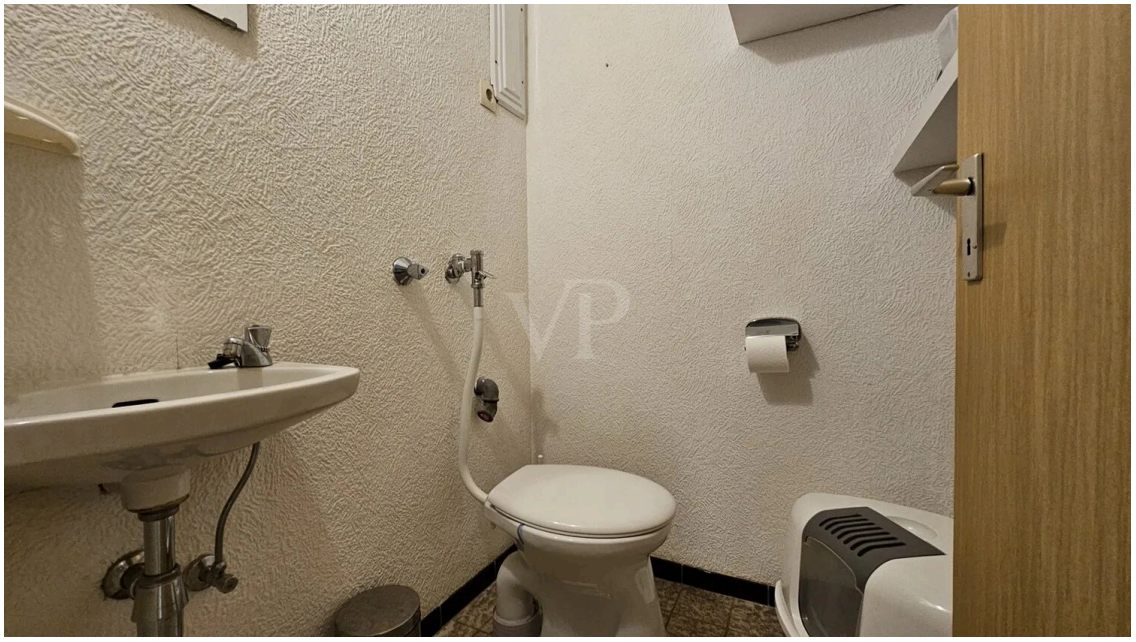
# Die Immobilie





Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Die Immobilie

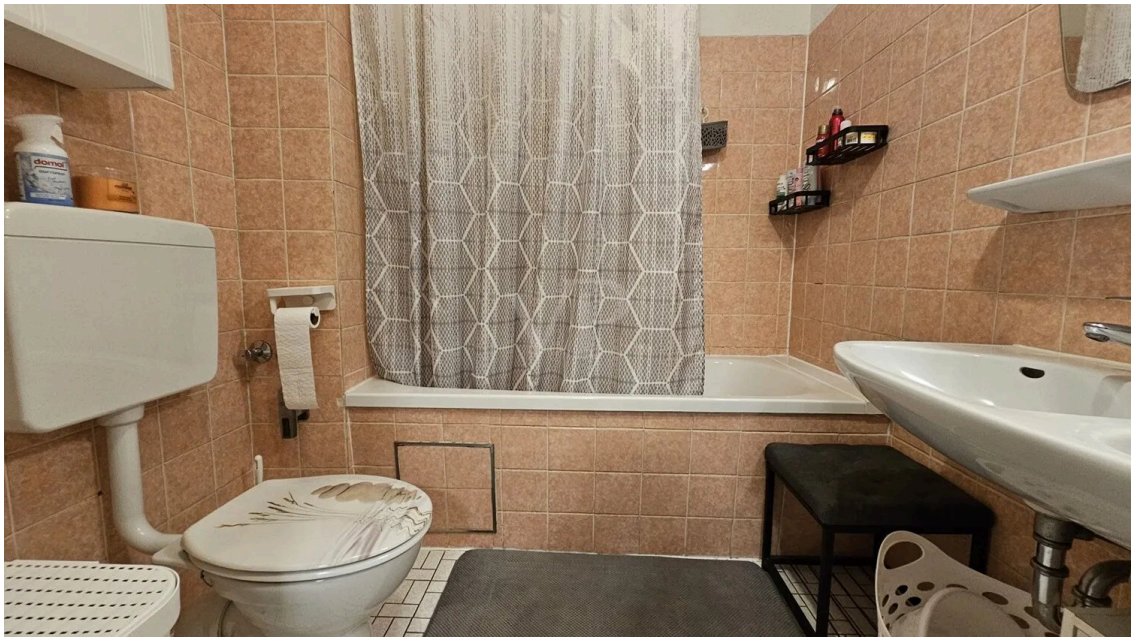




Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Die Immobilie

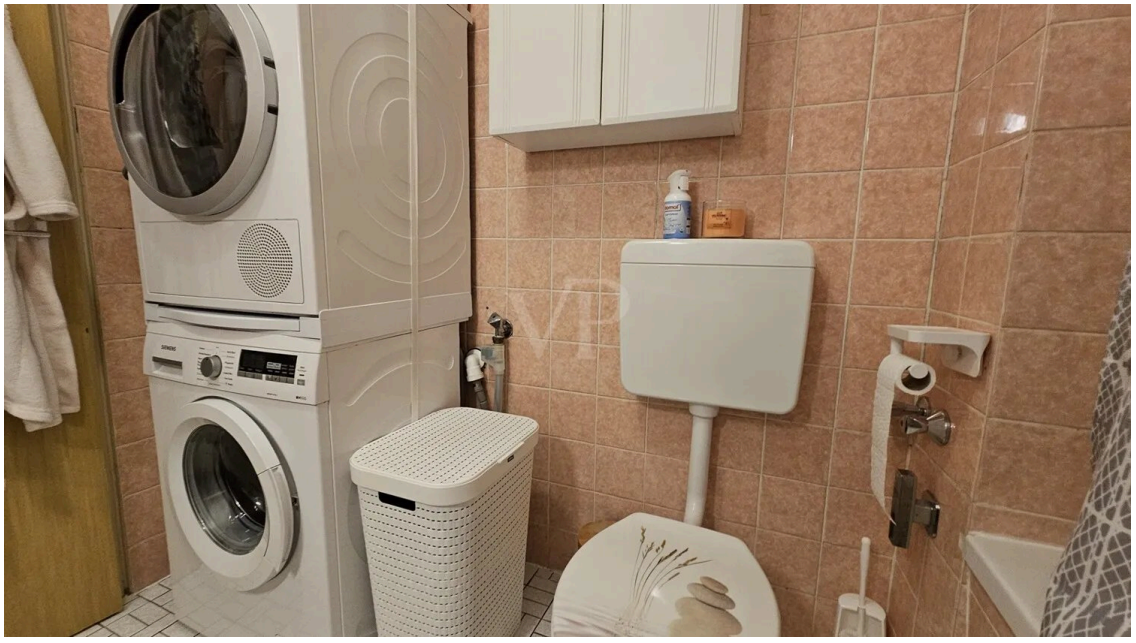


Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Die Immobilie






Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1972 erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 83 m² und bietet eine ideale Raumaufteilung für Paare, aber auch für die kleine Familie mit einem Kind. Die Wohnung liegt im begehrten Rügländer Viertel und präsentiert sich als Teil einer ruhigen Gemeinschaft aus insgesamt nur neun Parteien.

Über das Treppenhaus gelangen Sie bequem in das 1. Obergeschoss. Nach dem Eintreten in den Flur gelangen Sie rechts direkt zum Kinderzimmer, weiter zur Küche und zum Schlafzimmer. Diese Räumlichkeiten sind nach Westen ausgerichtet.

Links des Flures das Gäste-WC, geradeaus das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Der Flur endet in einer geräumigen Diele. Links der Diele abgehend befindet sich das nach Osten ausgerichtete große Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Auf dem Balkon können die Bewohner ihr Frühstück bei Morgensonne genießen und entspannen.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und die optimierte Nutzung der vorhandenen Fläche, die sich vielseitig möblieren lässt. Die Kunststofffenster sind bereits erneuert, Rollläden sind ebenfalls installiert. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die gute Bausubstanz des gepflegten Wohngebäudes, welches keinerlei Instandhaltungsstau aufweist.
Ihr Fahrzeug parken Sie in direkt vor dem Haus in der Garage. Das elektr. Hörmann-Sektionaltor wurde erst 2022 eingebaut. Diese zusätzliche Sicherheit für Ihr Fahrzeug ist ein klarer Vorteil.

Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einer ruhigen Umgebung und ermöglicht vom Balkon einen Blick ins Grüne.

Interessenten, die eine Wohnung suchen, die sowohl durch ihre Lage, als auch durch ihre Ausstattung überzeugt, sind hier genau richtig. Die Kombination aus hervorragender Lage, durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Nachbarschaft macht diese Immobilie zu einer überzeugenden Wahl als Investition zur Kapitalanlage oder auch für den Eigenbedarf.

Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, haben wir keine Innenfotos der Wohnung veröffentlicht. Wir laden Sie jedoch ein, diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere

Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst die Details in der Aufzählung:
-3-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines MFH, Massivbauweise
-Gefragte Lage im Rügländer Viertel, Zentrum und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
-Gute Bausubstanz, keinerlei Instandhaltungsstau am Gebäude
-Gepflegtes Gemeinschaftseigentum, Dämmung Fassade WDVBS
-Dämmung oberste Geschossdecke
-Gaszentralheizung
-Wärmemengenzähler durch Ablesefirma angebracht
-Ca. 83 m² Wohnfläche
-Badezimmer innenliegend mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Lüftung
-Gäste-WC innenliegend mit Lüftung
-Große Fensterfronten, viel Licht, helle Räume
-Durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
-Pflegeleichte Laminat-Fußböden
-Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
-Schöne, große Wohnküche nach Westen ausgerichtet
-Flur und Diele
-Schlafzimmer und Kinderzimmer nach Westen
-Geräumiges, helles Wohnzimmer mit Balkonzugang nach Osten ausgerichtet
-Eigener Kellerraum und eigenes Dachbodenabteil
-Gemeinschaftlich nutzbarer Wäschetrockenboden
-Fertiggarage im Garagenhof vor dem Haus mit elektr. Hörmann-Sektionaltor 2022
-Nur neun Parteien, kleine Hausgemeinschaft
-Zuverlässige Hausverwaltung
-Hausmeisterdienst
-DSL-Anschluss
-Kabel-Anschluss
-Langjährig vermietet an eine zuverlässige, ordentliche Mieterin
Die gesamte Wohnanlage wird von einer zuverlässigen Hausverwaltungsfirma betreut, welche sich um Winterdienst und Pflege der Außenanlagen kümmert, die jährliche Hausgeldabrechnung abwickelt und zur Eigentümerversammlung einlädt.
Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Drei-Zimmer-Wohnung. Die Nähe zur Innenstadt, den Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig gelegen mit Blick ins Grüne gelegen machen diese Eigentumswohnung zur perfekten Investition. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208906 - 91522 Ansbach

# Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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, ein Gymnasium sowie eine Reihe von Kindergärten sind direkt vor Ort im Rügländer Viertel ebenso wie Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus. Banken, Bäcker, Friseur und Lebensmittelmarkt sind zu Fuß zu erreichen. Das große Einkaufszentrum Brückencenter sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und laden zum Besuch ein.

Ansbach bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen.
Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 26208906 - 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: 26208906 - 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