Ansbach

Wohnen mit Blick über Ansbach! Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Garage!

??????? ????????: 22208460

???? ??????: 259.000 EUR • ?????????: ca. 77,1 m² • ???????: 3

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	22208460
?????????	ca. 77,1 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1953
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	259.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 15 m²

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.06.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	130.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1953

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

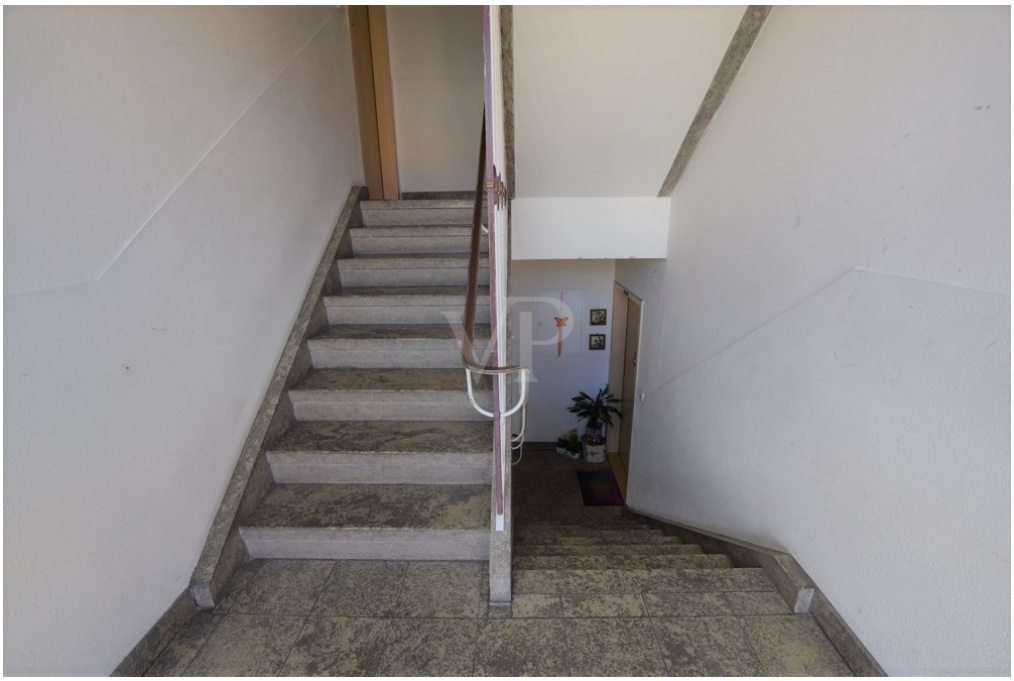
?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????



??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

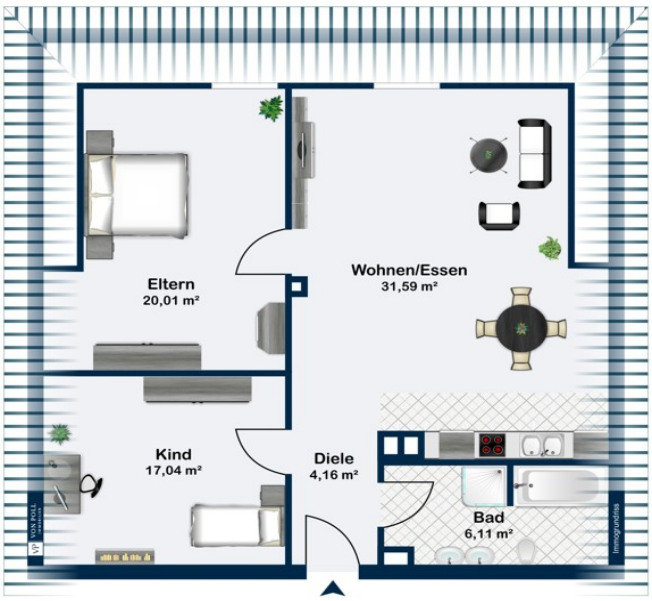
?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

??? ????? ????????

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1960 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Das Dachgeschoss wurde 2013 komplett neu aufgesetzt. So wurde der Dachstuhl samt Eindeckung erneuert, die Dämmung energetischen Anforderungen entsprechend umgesetzt, Isolierglasfenster eingebaut und die Gauben hochwertig verblecht. Die Wohnung wurde im KfW-Standard ausgebaut und eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Stadtkernnähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen, ebenso die Hochschule und die Maschinenbauschule sind fußläufig in wenigen Minuten gut erreichbar. Das helle Treppenhaus führt nach oben in das Dachgeschoss. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich. Die Gaube sowie das Dachflächenfenster nach Nordosten und Westen durchfluten den großzügigen Raum mit viel Tageslicht. Zudem genießen Sie nach Westen einen traumhaften Blick auf die Stadt und Ihre Kirchen. Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei geräumige Schlafzimmer, die ebenfalls als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können sowie ein Tageslichtbadezimmer. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken ausgestattet. Stauraum befindet sich auf dem Dachboden. Die dazugehörige Einschubtreppe befindet sich direkt im Wohnbereich. Die Einheit ist modern gestaltet. So sind die Böden mit pflegeleichtem Laminat in Holzoptik ausgelegt. Das Badezimmer ist raumhoch in weiß und anthrazit gefliest. Die Türen und Zargen sind in hell furniert und sorgen zusammen mit den Sichtdeckenbalken für eine gemütliches Wohnambiente. Die Einheit wird mittels einer Wolf Gasteinzelherme beheizt. Getrennte Zähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung von Heizung, Wasser und Strom sind vorhanden. Weiteren Stauraum bietet das abschließbarer Kellerabteil. Ihren PKW parken Sie bequem in der zugehörigen Garage. Sie erwerben hier eine großzügige Wohnung, die ab sofort verfügbar ist und sich sowohl gut als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung eignet. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

????????????? ??? ???????

Details in der Zusammenfassung:
•3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
•Mehrfamilienhaus mit acht Parteien
•nachträglicher Ausbau 2013 nach KfW-Standard
• gepflegter Zustand - kein Renovierungsbedarf
•zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
•Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
•offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen
•Blick auf die Stadt nach Süden und Westen
•pflegeleichte Bodenbeläge – Laminat und Fliesen in modernem Design
• helle Türen und Zargen in Holzoptik
• 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengitter und Plissees
•Sichtdeckenbalken – Dachgauben nach Norden und Süden
•kaum Dachschrägen – gute Stellmöglichkeiten
•Stauraum im Dachboden und dem Kellerabteil
• Gas-Etagenheizung Marke Wolf Baujahr 2013
•Garagenstellplatz
•sofort verfügbar
Die Wohnung befindet sich in einer neu gebildeten Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Hausverwaltungsfirma ist vorhanden und für weitere 3 Jahre bestellt.
Die jährliche Hausgeldabrechnung für Wasser, Versicherungen, Winterdienst, Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom etc. führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.
Die Mülltonnen melden die einzelnen Bewohner selbst bei der Stadt Ansbach an. Gas wird ebenso direkt mit dem Versorger abgerechnet.

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

??? ??? ??? ?????????

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 Nahe 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 130.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 22208460 - 91522 Ansbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com