Ansbach

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohneinheiten und Garage

Número de propiedad: 25208663

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 130 m² • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 465 m²

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	25208663
Superficie habitable	ca. 130 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	3
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	375.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m²
Superficie alquilable	ca. 130 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	111.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

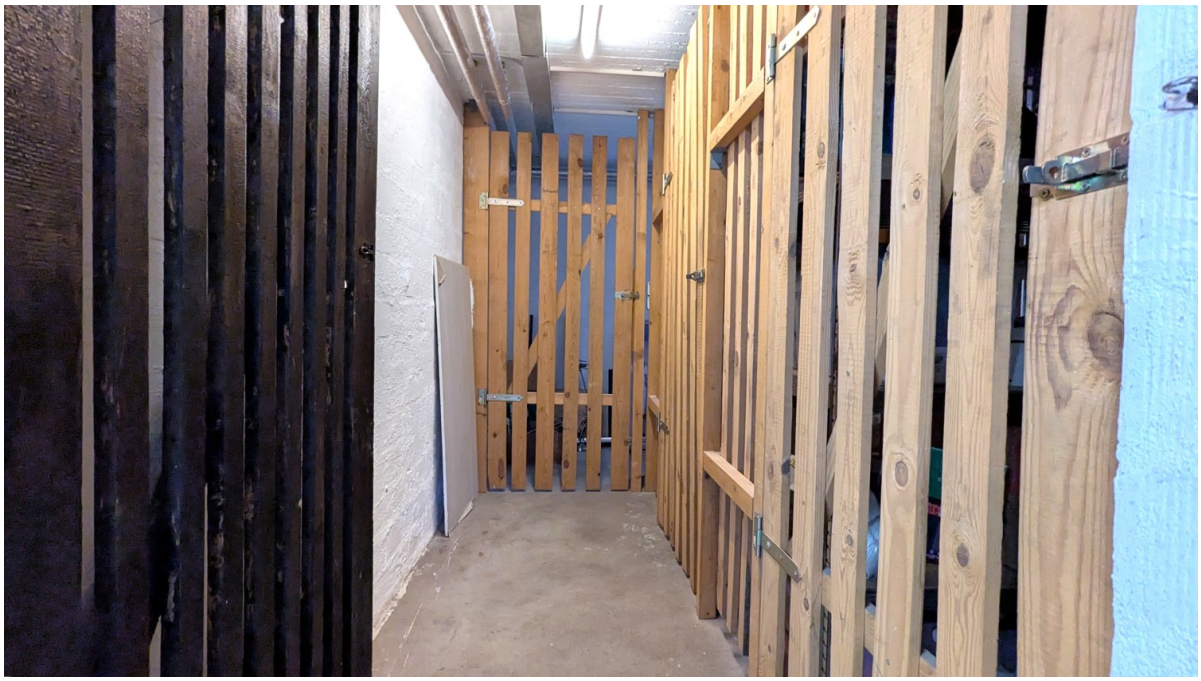
La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

La propiedad

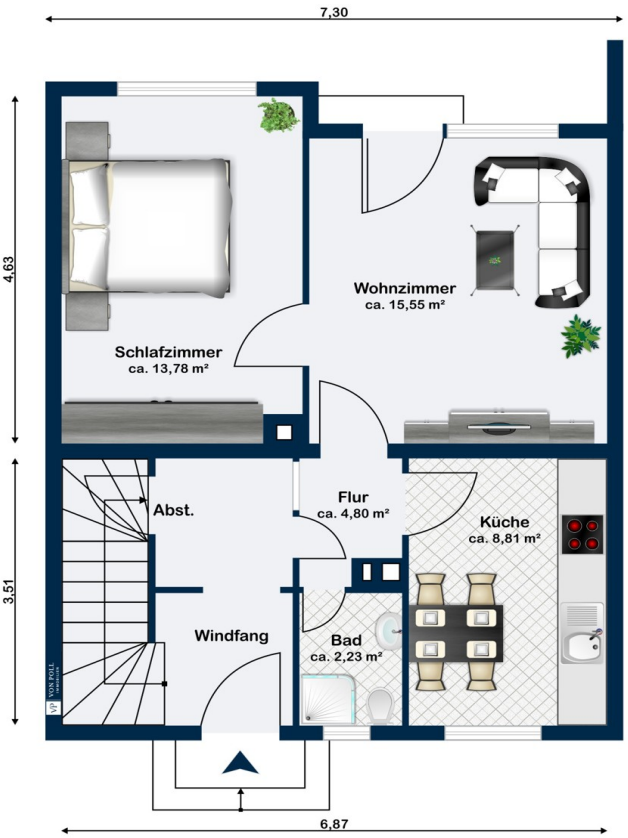


Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

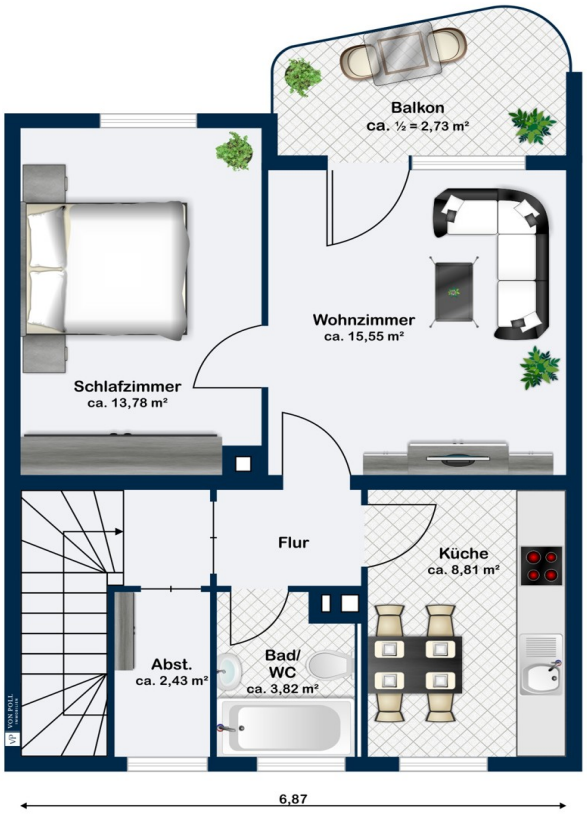
La propiedad

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

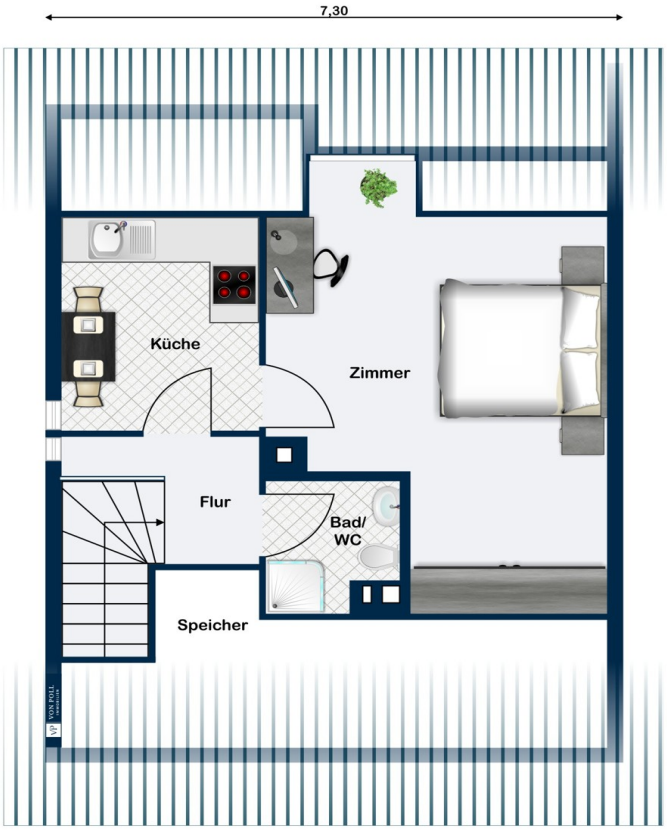
Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer gefragten Lage. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 464 m² und einer Wohnfläche von ca. 130 m² verteilt auf drei gepflegte Wohneinheiten, überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bausubstanz und nachhaltige Vermietbarkeit. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 50 m², erstreckt sich über zwei Zimmer und punktet mit einer großzügigen Terrasse sowie direktem Gartenzugang . Im Obergeschoss befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² und einem gemütlichen Balkon. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 30 m² Wohnfläche bietet ein offenes Raumkonzept und eine durchdachte Aufteilung. Jede der drei Wohnungen verfügt über eine eigene Küche sowie ein separates Badezimmer. Neben den Wohnflächen stehen ca. 40 m² Nutzfläche zur Verfügung, darunter praktische Kellerabteile für jede Wohnung. Eine moderne Gaszentralheizung, die vor drei Jahren erneuert wurde, sorgt für eine effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung. Zur Ausstattung gehört zudem eine Sprechanlage auf jeder Etage, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet eine sichere Parkmöglichkeit. Die Immobilie ist komplett vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage. Dank der durchdachten Aufteilung und der attraktiven Wohnlage bleibt das Haus langfristig ein gefragtes Mietobjekt. Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabiler Vermietung und guter Ausstattung – eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger!

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 464 m² Grundstücksfläche
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Ca. 40 m² Nutzfläche
- Drei gepflegte Wohneinheiten
- Jede Wohnung mit Kellerabteil
- Erdgeschosswohnung ca. 50 m²
- Zwei Zimmer mit großer Terrasse und Gartenzugang
- Obergeschosswohnung ca. 50 m² - 2 Zimmer
- Balkon
- Dachgeschosswohnung ca. 30 m² - 1 Zimmer
- Jede Wohnung mit eigenem Badezimmer und Küche
- Gasheizung Baujahr 2021
- Alle Wohnungen aktuell vermietet
- Eine Garage
- Sprechanlage in jeder Wohnung

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen: Geografische Lage: Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken. Verkehrsanbindungen: Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Infrastruktur: Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt. Bildung: Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei. Freizeit und Erholung: Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt. Kulturelles Erbe: Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen. Wirtschaft: Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt. Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen

Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 111.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25208663 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com