Ansbach

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei vermieteten Wohneinheiten und Garage

Número da propriedade: 25208663

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • **ÁREA:** ca. 130 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 465 m²

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25208663
Área	ca. 130 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	375.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m²
Área arrendáve	ca. 130 m²
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	111.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

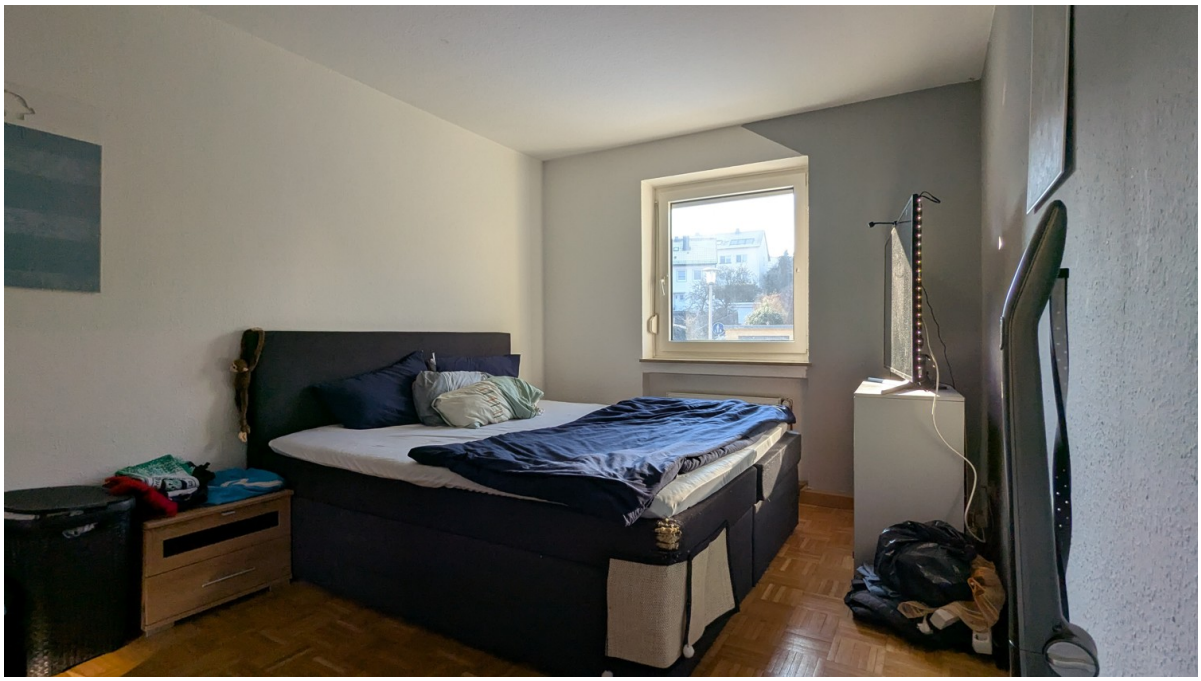
O imóvel

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

O imóvel

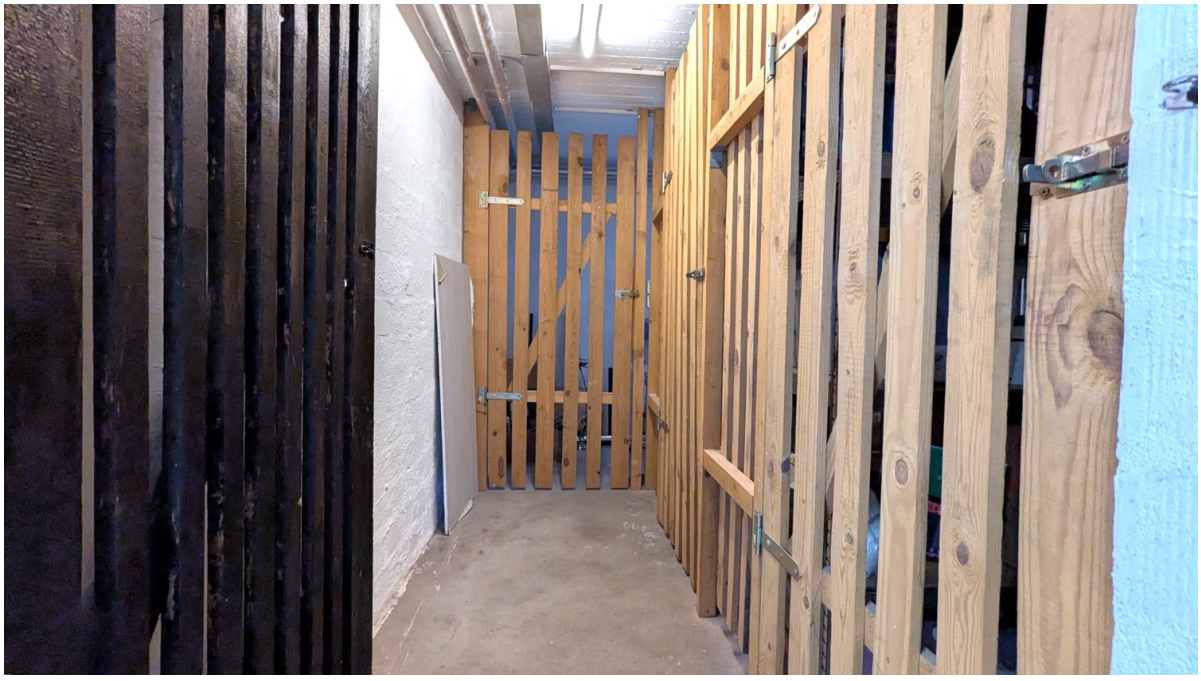
Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

O imóvel



Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

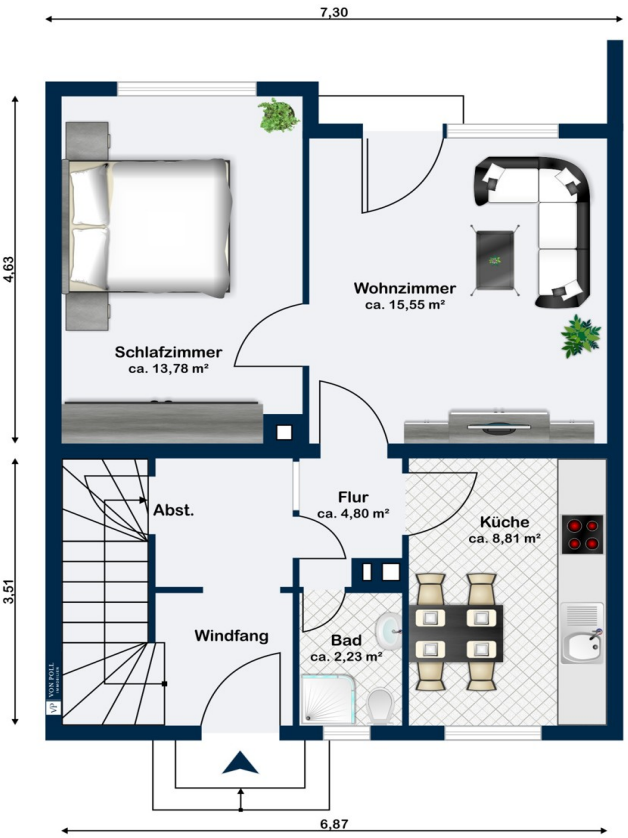
O imóvel

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

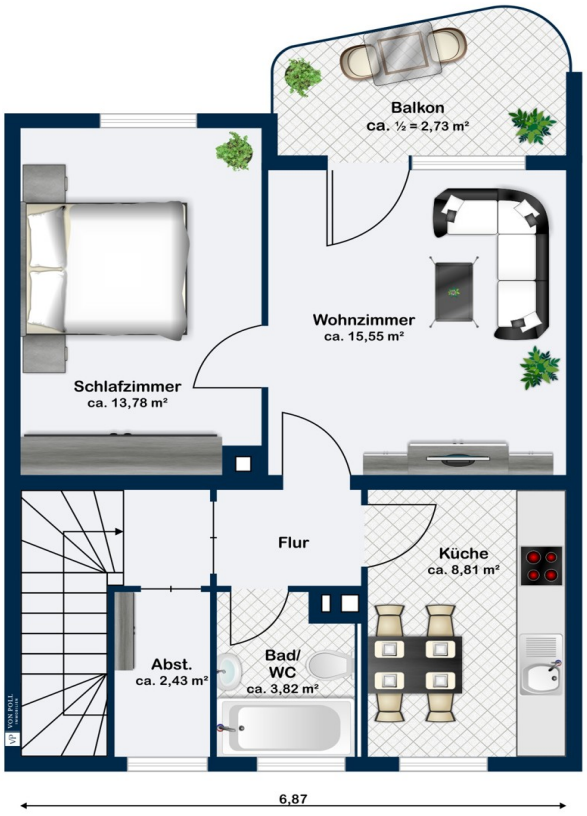
O imóvel

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

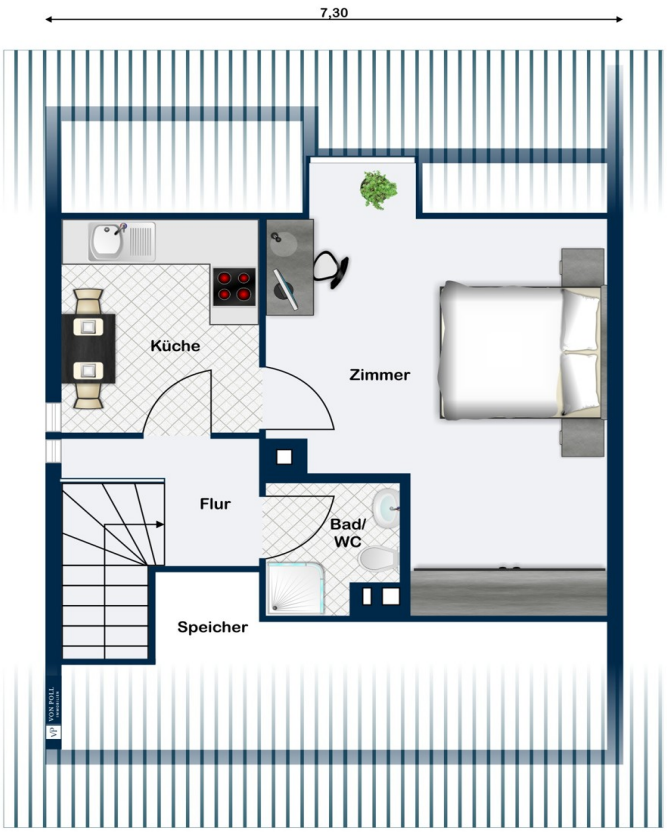
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Outras informações

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 da propriedade: 25208663 - 91522 Ansbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com