

Ansbach

# Modernes Studentenapartment in zentraler Lage

Objektnummer: 24256217

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24256217 - 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: 24256217 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

|              |           |                            |                                                                           |
|--------------|-----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24256217  | Kaufpreis                  | 110.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 35 m² | Wohnungstyp                | Apartment                                                                 |
| Zimmer       | 1         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1         |                            |                                                                           |
|              |           | Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
|              |           | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |           | Bauweise                   | Holz                                                                      |
|              |           | Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



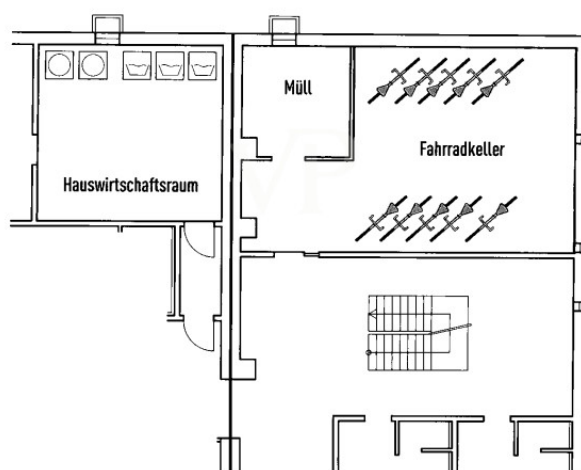
Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Nordansicht



Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Südansicht

Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Grundrisse

Gebäude A

Gebäude B



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: 24256217 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Ansbach steht ein sehr gepflegtes Ein-Zimmer-Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 35 m².

Ob als dauerhaft vermietetes Objekt oder für die eigene Nutzung als Student: Dieses Apartment bietet mit seiner praktischen Raumaufteilung in einer sehr gepflegten Wohnanlage eine attraktive Wohnlösung.

Das gesamte Gebäude wurde in den Jahren 2011/2012 umfassend saniert.

Das Apartment selbst präsentiert sich mit einer funktionalen Raumaufteilung.

Ein geräumiges Zimmer, welches Ihren Mietern eine ausreichend kombinierte Fläche aus Wohn- und Schlafbereich bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet und bietet eine funktionale, zeitgemäße Ausstattung.

Die Küchenzeile ist zweckmäßig eingerichtet und bietet ein Cerankochfeld, eine Spüle sowie einen Kühlschrank.

Diese praktische Küche ermöglicht, alle notwendigen Küchenarbeiten effizient zu erledigen.

Ein weiteres Detail dieser Immobilie ist der Zugang zu gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Ein Wasch- und Trockenraum steht den Bewohnern zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Auch ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum ist vorhanden, was besonders für Fahrradfahrer in der Stadt von Vorteil ist.

Das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz, was nicht nur den Charme der Immobilie unterstreicht, sondern auch steuerliche Vorteile mit sich bringen kann.

Die zentrale Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden, was das tägliche Leben erleichtert.

Zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Unser VON POLL Immobilienteam steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu dieser interessanten Immobilie zu geben.

Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Studentenapartment
- Ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dauerhaft vermietet
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Gebäude in 2011 / 2012 saniert
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Küchenzeile mit Cerankochfeld, Spüle und Kühlschrank
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Denkmalschutz

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam

Objektnummer: 24256217 - 91522 Ansbach

## Alles zum Standort

In zentraler Lage Ansbachs befindet sich das Studentenapartment in weniger als 5 Minuten fußläufig von der Altstadt, der Fachhochschule oder einigen Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. dem Brückencenter entfernt.

Die Metropolregionen Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Das Anwesen selbst befindet sich fußläufig in weniger als 5 Minuten entfernt zur Fachhochschule und zur Ansbacher Altstadt.

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.

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



Objektnummer: 24256217 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24256217 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)