Ansbach

Lukrative Kapitalanlage mit hoher Vermietbarkeit! Saniertes Studentenwohnheim im Zentrum von Ansbach

CODICE OGGETTO: 23208533a

PREZZO D'ACQUISTO: 3.300.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 967 m^2 • **VANI:** 43 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 444 m^2

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23208533a
Superficie netta	ca. 967 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	43
Camere da letto	43
Bagni	42
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	25 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	3.300.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 300 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2033
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	70.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

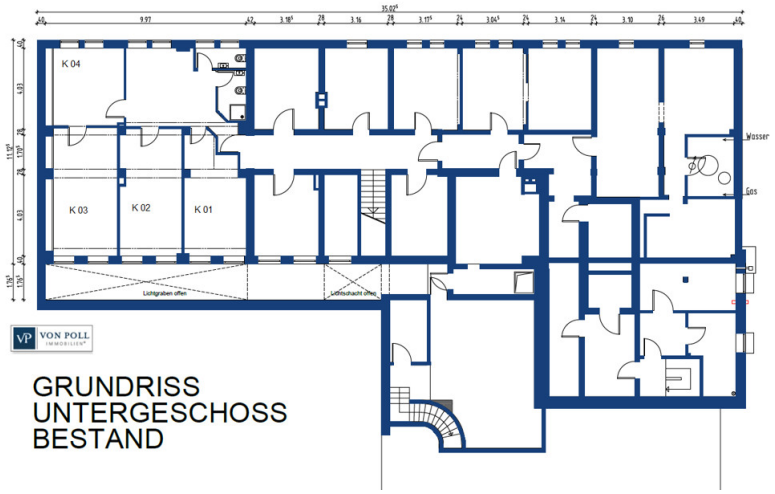
La proprietà

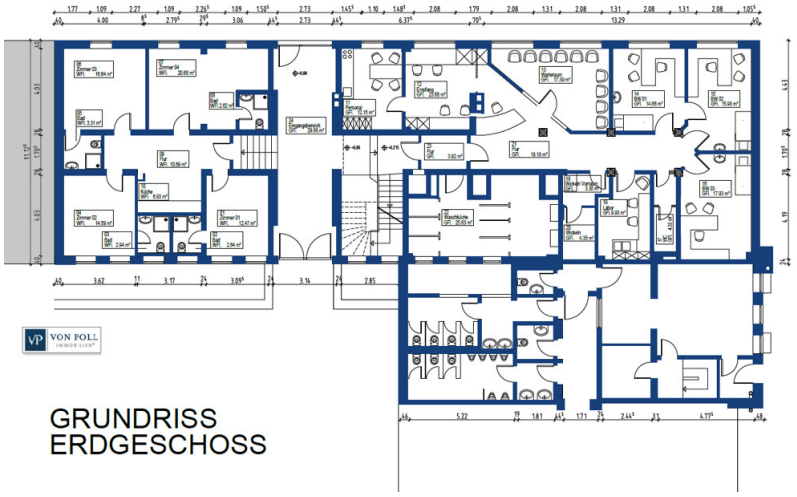
CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

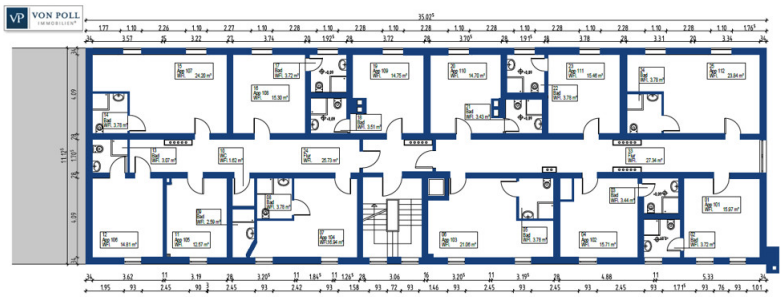
La proprietà

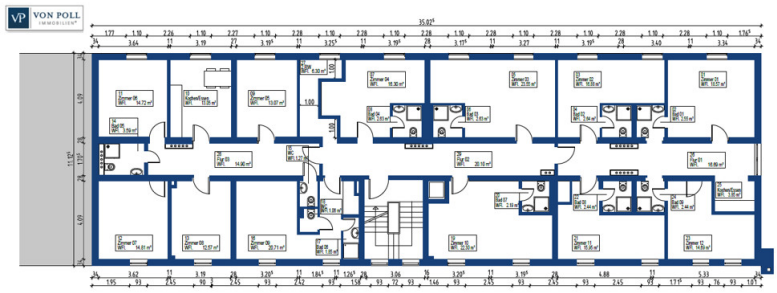
CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

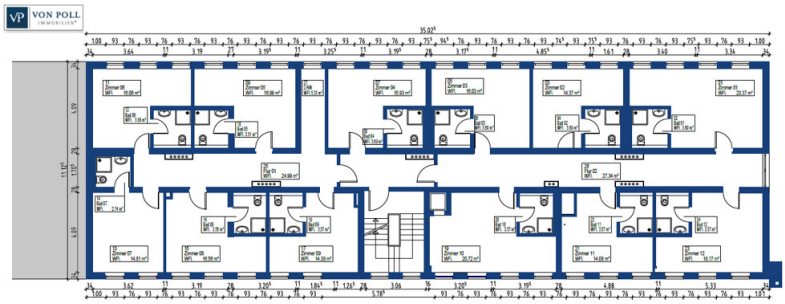
Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach einem zukunftssicheren Vermögenswert? Dann nutzen Sie diese seltene Gelegenheit! In zentraler Lage Ansbachs wartet diese renditestarke Immobilie auf Sie. Das 1953 errichtete Gebäude diente schon früher zur Unterbringung von Gästen, bis es schließlich ab 2014 umfangreich generalsaniert wurde. Dazu gehörten u. a. die Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, die energetische Dämmung der Fassade (16 cm Mineralwolle) sowie die Entwicklung eines vollumfänglichen Brandschutzkonzeptes auf höchstem Niveau. Im Rahmen der Umbauarbeiten entstanden auf fünf Stockwerken eine ebenerdige Praxis sowie 28 möblierte Einzelapartments und vier voll ausgestattete Wohngemeinschaften. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 447 m² großem Erbpachtgrundstück. Der aktuelle Erbbaurechtsvertrag wurde 2014 geschlossen und läuft für weitere 90 Jahre. Das Studentenwohnheim zeichnet sich vor allem durch seine ideale Verkehrsanbindung, die perfekte Infrastruktur und die innere Gestaltung aus. Mit intelligenter Raumaufteilung und praktikabler Möblierung sind hier minimalistische Lebensräume für die Zeit, in der die Grundlage für die berufliche Zukunft der Bewohner geschaffen wird, entstanden. Stets nach dem Motto: „Selbst auf kleinem Raum kann das Gefühl zu Hause zu sein geschaffen werden!“ Durch die Entwicklung der Hochschule Ansbach und immer mehr Studierenden ist der Bedarf an Studentenwohnungen vor allem in der Stadt Ansbach stark angestiegen. Aktuell studieren rund 3.250 Personen an der Hochschule Ansbach in insgesamt 34 Bachelor- und Master-Studiengängen. Auch das Staatsinstitut Ansbach, Abt. III und Abt. IV, ist in Ansbach angesiedelt. Das Staatsinstitut bildet in 1-4 jährigen Fachrichtungslehrgängen angehende Fachlehrer für allgemein bildende und berufliche Schulen aus. Eine schnelle Neuvermietung der Apartments ist somit stets garantiert. Rund um das Wohnheim gibt es alles, was die jungen Menschen für ihr Studentenleben brauchen: Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bäcker, Drogerien, Banken und der Bahnhof etc. sind fußläufig erreichbar. Im Erdgeschoss des Anwesens befindet sich eine moderne Kinderarztpraxis, die langjährig vermietet ist. Ebenso im Erdgeschoss befindet sich die erste der vier Wohngemeinschaften mit 4 Einheiten, außerdem der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum sowie die Fahrradgarage. In den Obergeschossen sind die Einzelzimmer sowie zwei weitere Wohngemeinschaften untergebracht. Nahezu alle Zimmer verfügen über ein eigenes Duschbadezimmer für maximalen Komfort und Privatsphäre. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet weiteres Potential. Eine Dämmung der obersten Geschossdecke, zur Einsparung von Wärmeenergie, ist vorschriftsgemäß (20 cm Styropor) angebracht. Das Apartmenthaus ist voll unterkellert. Durch den Lichthof nach Süden fällt reichlich Tageslicht in die Wohngemeinschaft im Untergeschoss. Zusätzlich befinden sich hier die

gemeinschaftliche Fahrradgarage. Ein Putzraum, eine Werkstatt und reichlich Lagerfläche vervollständigen das Angebot im Keller. Die Immobilie wird mittels zweier Blockheizkraftwerke der Firma Senertec beheizt. Der beim Heizen durch die Anlage erzeugte Strom wird vorrangig selbst im Haus verwendet. Überschüsse werden gegen eine Einspeisevergütung in das Netz eingespeist. Im Hof hinter dem Anwesen befinden sich 25 Stellplätze. Diese sind zusätzlich vom Erbbaurechtsgeber angemietet und werden weiter vergeben. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses Anwesens vor Ort. Zur Höhe der laufenden Kosten und Einnahmen erhalten Sie gerne Auskunft nach einem persönlichen Gespräch. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Die Apartments sind zweckmäßig ausgestattet und orientieren sich am modernen Lebensstil seiner Bewohner. Dadurch steht einem effektiven Lernen im eigenen Apartment nichts im Wege.
Ausstattung der Einzelzimmer:
-Kleiderschrank mit Einlegeböden, Kleiderstange und Schubfächern
-Bett mit Lattenrost
-Schreibtisch
-Schreibtischstuhl
-Esstisch mit zwei Stühlen
-Küchenzeile mit Spüle, Kühlschrank und zwei Ceran-Kochfeldern
-Eigenes Badezimmer mit Duschkabine, Waschbecken, WC, Spiegelschrank und Wandregal
Ausstattung der Wohngemeinschaften:
-Zimmer mit Kleiderschrank, Bett, Schreibtisch und Schreibtischstuhl
-Gemeinschaftliche Küche mit Spüle, Backofen, vier Kochfelder und Kühlschrank
-Gemeinschaftlicher Essplatz
-Eigenes Duschbadezimmer oder
-Gemeinschaftliches Badezimmer mit ggf. separatem WC
Weitere Details in der Aufzählung:
-Pflegeleichte Vinyl-Böden in modernen Holzoptik
-Möbel in weiß und in warmen Naturholzfarben
-Türen in weiß entsprechend geltenden Schallschutzanforderungen
-Mehrere Fenster in den Zimmern
-Innenliegende Bäder mit modernen Fliesen
-Separate Absicherung jedes Zimmers
-2-fach verglaste Kunststofffenster
- Schallschutzfenster nach Norden zur Straßenseite
-WLAN im gesamten Gebäude
-Hauseingangstüre mit Zahlencode
-Ersatzteile und Austauschmöbel vorhanden
-Fahrradraum im Keller
- Waschmaschinen und Trockner per Münzeinwurf im EG
-Briefkastenanlage
- Sprechanlage
- TV-Empfang per SAT-Anlage
- Highspeed-Internet

- Brandschutzkonzept auf höchstem Niveau
- niedrige Energiekosten durch umfangreiche energetische Maßnahmen (Fassaden- und Dachbodendämmung)
- effizientes Heizen mittels zweier BHKWs --> gleichzeigte Wärme- und Stromerzeugung

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

In bester Zentrumslage Ansbachs gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem im Grünen. Sie sind zu Fuß in einer Minute in der Innenstadt/Fußgängerzone, in einer Minute in der Natur und die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt in kurzer Entfernung fußläufig erreichbar. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 40 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens. Ansbach selbst bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z. B.: Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken, Theaterbühnen und das Freizeitbad Aquella. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 70.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 23208533a - 91522 Ansbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com