



91522 Ansbach

Solide vermietete Hochparterre-Wohnung mit Balkon in fast zentraler Lage



149.900 €

Kaufpreis

66 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.900 €
Hausgeld	100 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Heizungsart

Etagenheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Diese Immobilie ist aktuell, solide vermietet und stellt eine solide Investitionsmöglichkeit dar.

- Bodenbeläge: Parkett in allen Wohnräumen, Fliesenboden in der Küche
- Heizung: Gasetagenheizung Kombitherme
- Fenster: 2fach Kunststoffisoliertglasfenster
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad: Dusch-/Badewanne vorhanden
- Balkon: Zugang vom Wohnzimmer
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftsfläche: Gartenbereich zur Mitbenutzung

Kein Zögern von Ihnen, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Erdgeschosswohnung (Hochparterre) bietet auf ca. 66 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern. Der Eingangsbereich führt direkt in einen hellen Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen, und ermöglicht den direkten Zugang zu einem gemütlichen überdachten Balkon mit Blick zur schönen grünen Gemeinschaftsfläche.

Die Küche ist funktional gestaltet und mit Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusch-/ Badewanne und ist in einem gepflegten Zustand. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die Wohnung wurde 1956 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gibt es einen separaten Kellerraum, der viel Lagerfläche bietet. Darüber hinaus findet sich Platz für die Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.07.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1956
Endenergieverbrauch beträgt 119,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, Othmayrstraße, ist nur ca. 45 Meter entfernt und bietet eine bequeme Verbindung zu weiteren Stadtteilen und dem Umland.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Die Friedrich-Güll-Schule liegt nur ca. 110 Meter entfernt, während ein Kindergarten in ca. 125 Metern erreichbar ist. Dies ermöglicht einen stressfreien Alltag mit kurzen Wegen für die Kleinen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Lidl-Supermarkt befindet sich nur ca. 285 Meter entfernt, während Kaufland in ca. 395 Metern erreichbar ist. Diese Nähe zu Supermärkten sorgt für einen komfortablen und schnellen Einkauf.

Für Freizeit und Erholung bietet der nahegelegene Hofgarten, der ca. 285 Meter entfernt ist, eine grüne Oase zum Entspannen und Spaziergehen. Zudem ist die Orangerie, eine der Sehenswürdigkeiten der Stadt, in ca. 415 Metern erreichbar und lädt zu kulturellen Erkundungen ein.

Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, mit der A6 in ca. 10 Kilometern Entfernung. Der nächste Flughafen, Nürnberg, ist ca. 70 Kilometer entfernt und bietet internationale



Reisemöglichkeiten. Diese Lage macht die Immobilie sowohl für Pendler als auch für Reisende attraktiv.

Die Stadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt, mit Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach. Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg an der Fränkischen Rezat. Sie ist flächenmäßig nach München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt die fünftgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Zur Stadt Ansbach gehören 54 Stadtteile, unter anderem Eyb.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







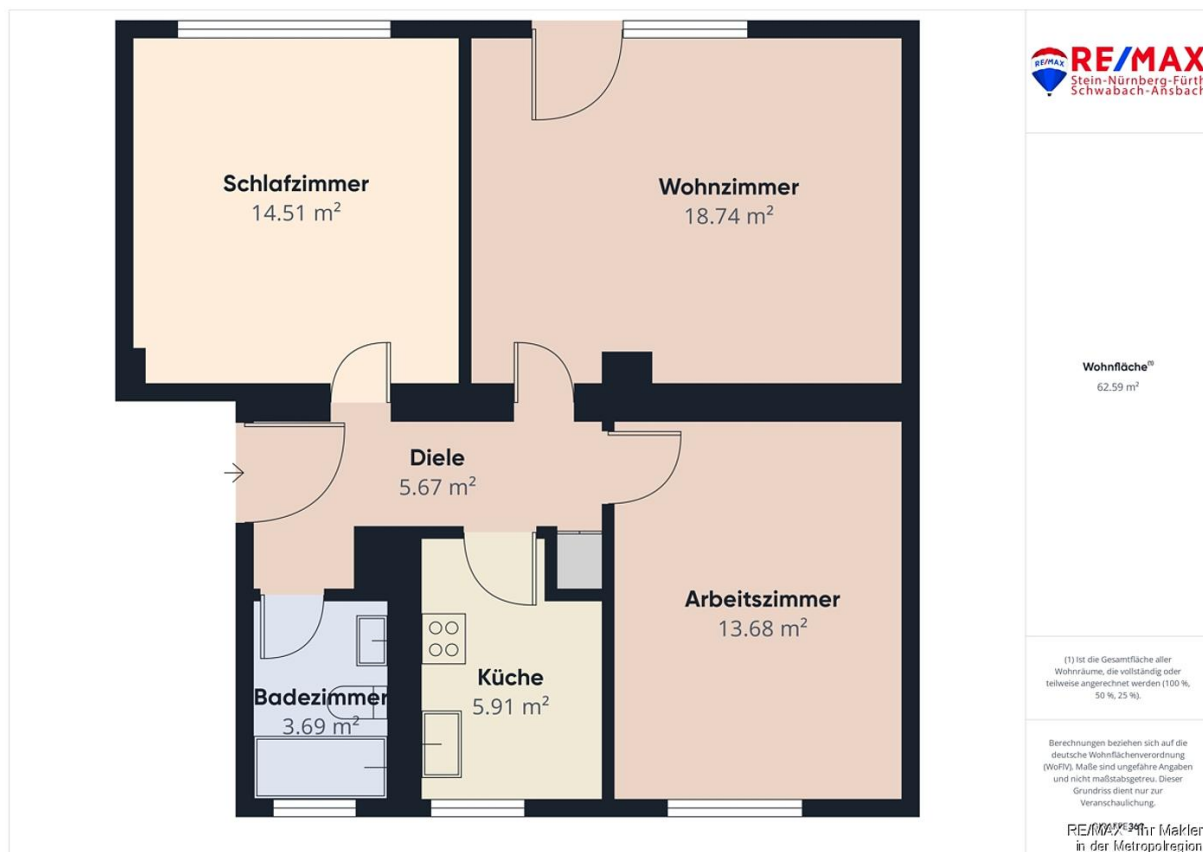






RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



**Rufen Sie uns an.
Tel. 0171 / 58 79 963**

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

**RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion**