91522 Ansbach

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage in Ansbach

199.000 €
Kaufpreis

68 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Jenifer Lasocka
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	349 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.05.2029
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	82.10

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Einbauküche (ausgestattet mit Bosch-Elekrogeräten)
- Abstellraum
- Aufzug
- Bei Interesse: Übernahme der Schlafzimmermöbel

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobenlösung bietet, gelangt man direkt in die Küche. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon und schafft einen freundlichen Mittelpunkt der Wohnung. Ein gemütliches Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ergänzend steht das WC separat zur Verfügung. Ein kleiner, praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2012 wurden bereits umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. Weitere kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten anschließend fortlaufend. So wurde beispielsweise der Boden im Wohnzimmer im Jahr 2018 erneuert.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist somit kurzfristig verfügbar – ideal für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause zeitnah beziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehört zudem eine Abstellfläche im Keller.

Für die Bewohner stehen Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Hofbereich zur Verfügung. Die dort vorhandenen Stellplätze sind nicht fest einzelnen Wohnungen zugeordnet und stehen den Eigentümern gemeinschaftlich zur Verfügung.

Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 215,00 €. Zusätzlich werden monatlich 134,00 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Bei Interesse besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Schlafzimmermöbel zu übernehmen. Die Einzelheiten hierzu können bei Bedarf individuell besprochen werden.

Hinweis zum Energieausweis:
Im vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr der der Gasheizung nicht korrekt angegeben. Die Heizungsanlage wurde zu einem späteren Zeitpunkt erneuert. Eine entsprechende Korrektur des Energieausweises wurde bereits veranlasst.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Ansbach und bietet eine gute Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld. Das Stadtzentrum ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie vielfältige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

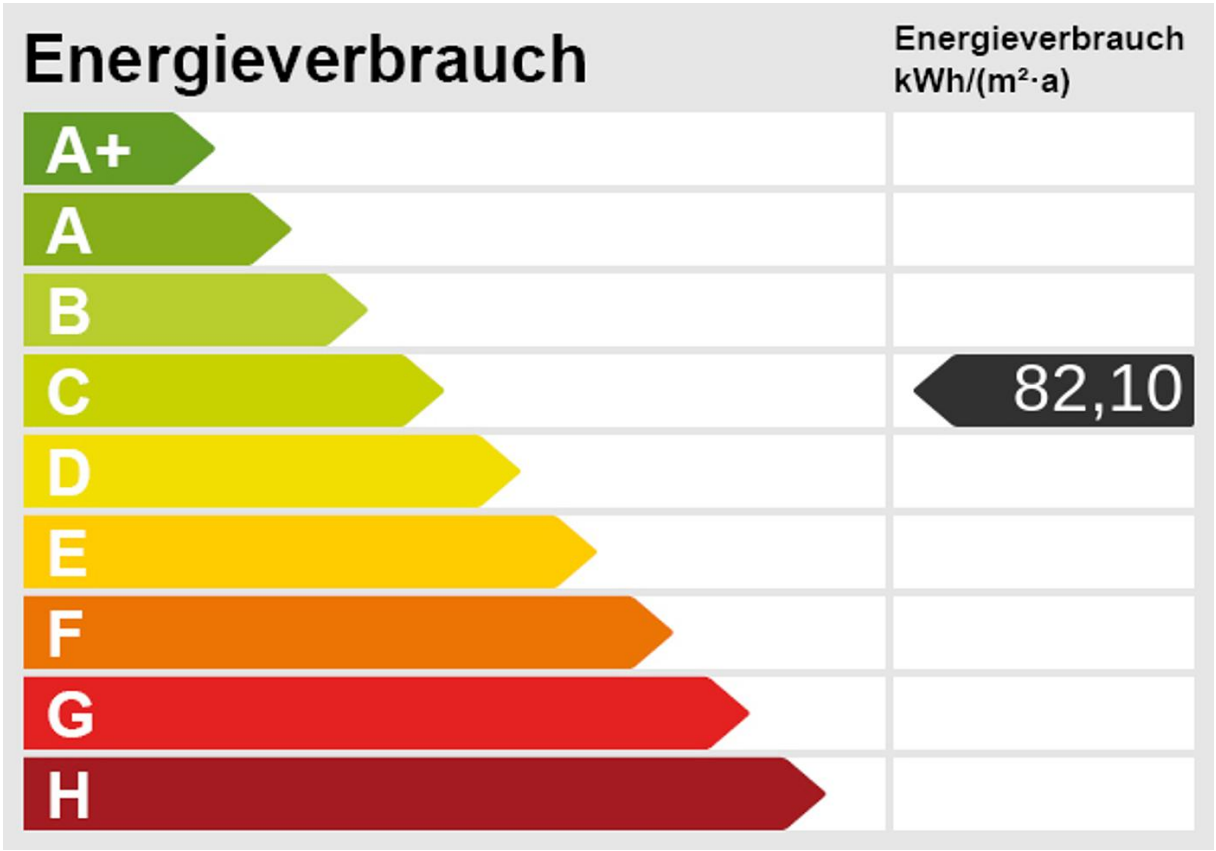
Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die umliegenden Wohn- und Grünbereiche sorgen zugleich für ein vielseitiges und familienfreundliches Umfeld, das sich für unterschiedliche Lebenssituationen eignet.

Durch die gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und Gemeinden bequem erreichbar. Der Bahnhof Ansbach bietet zudem Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die Lage verbindet somit kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld und schafft ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in Ansbach.

KI optimiert

KI optimiert
Home Sweet Home
VIP ONLY


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
82,10

Exposéplan, nicht maßstäblich