Ansbach / Claffheim – Claffheim

# Zukunftssicheres 2-Zimmer-Apartment mit garantierter Mieteinnahme

***Objektnummer: 24208594***

**KAUFPREIS:** 216.374 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 48,22 m² • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24208594 |
| Wohnfläche | ca. 48,22 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2023 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 12500 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 216.374 EUR |
| Wohnung | Apartment |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 28.03.2033 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 36.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2023 |

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

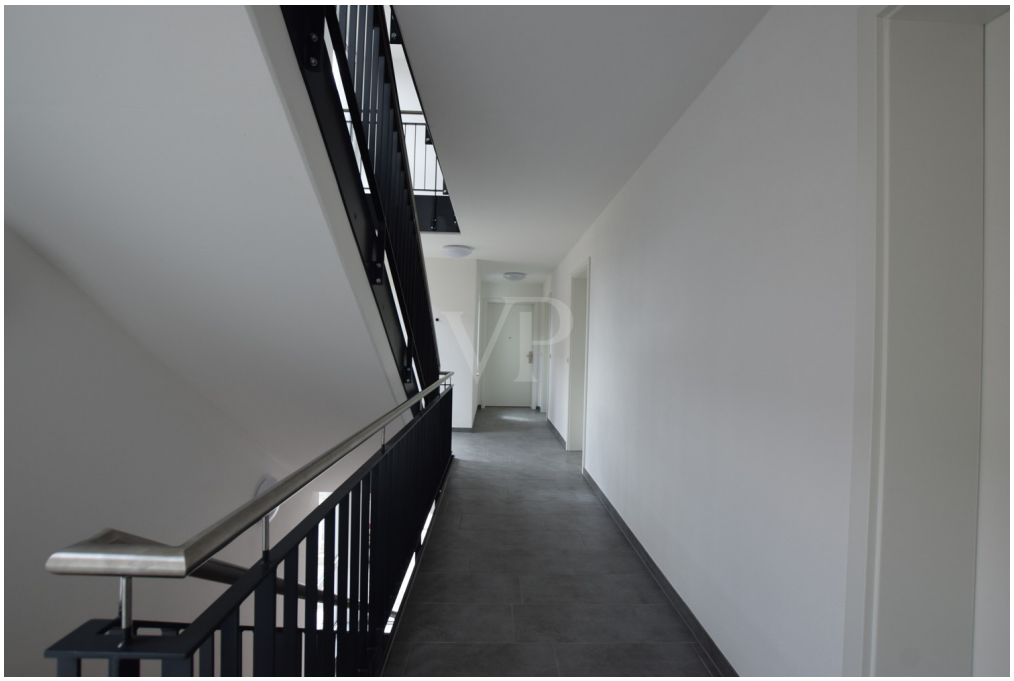
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

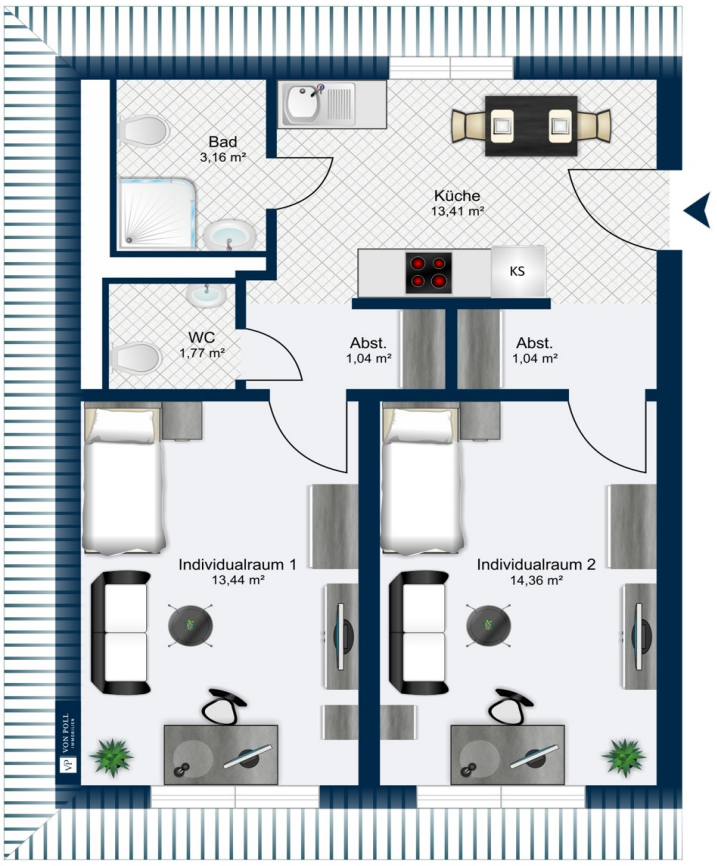


**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Grundrisse




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: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Ein erster Eindruck

Moderne Apartments für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer repräsentativen und zukunftssicheren Investition mit höchstem Komfort und zeitloser Eleganz sind! Bei dem Projekt „Studentenpark Ansbach-Claffheim“ handelt es sich um einen Neubau dreier Apartmenthäuser mit je 15 Einheiten. Die Wohnhäuser werden in Massivbauweise nach anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Vorschriften erstellt. Der regionale Bauträger steht für jahrzehntelange Kompetenz als auch für zeitgemäßes, nachhaltiges und innovatives Bauen. Das Projekt besteht aus insgesamt drei Bauabschnitten mit je zehn 1-Zimmer-Apartments und fünf 2er-WGs. Die Fertigstellungen der einzelnen Einheiten erfolgen im Mai 2024 (Haus A), August 2024 (Haus B) und Dezember 2024 (Haus C). Die neu geschaffenen Grundrisse überzeugen mit einer klaren Raumaufteilung, die auch auf kleinstem Raum volle Funktionalität mit sich bringen. Die einzelnen 2-Zimmer-Apartments bieten einen Eingangsbereich mit Küchenzeile. Daran angeschlossen befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit bodenebener Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich verfügt die Einheit über ein separates WC mit Fenster. Beiden Bewohnern steht ein jeweiliger Individualbereich mit ca. 15 m² und Platz für ein Bett, Couch und Schreibtisch zur Verfügung. Staumöglichkeiten befinden sich in den beiden Abstellnischen. Die Einheiten sind bei Übergabe bereits vollständig mit Mobiliar ausgestattet. Dazu gehören eine Einbauküche mit Elektrogeräten, ein Badezimmerspiegel, zwei Betten, zwei Sofas mit Tisch, zwei Kleiderschränke sowie zwei Schreibtische mit Pinnwand. Das gesamte Mobiliar ist im Kaufpreis bereits enthalten Um auch zukünftig ein standardgemäßes Wohnen zu gewährleisten wird bei der Neuerschaffung der Wohnungen ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Durch regenerative Energieträger wie beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage oder eine Wärmepumpe sind die Wohnungen durchaus als zukunftssicher und unabhängig zu bezeichnen. Für alle Wohnblocks besteht bereits ein fester Mietvertrag mit der "Immobilie Freistaat Bayern" ab Fertigstellung. Dieser gilt erstmals bis zum 31.12.2028. In dieser Zeit ist Ihnen eine zuverlässige und sichere Mieteinnahme garantiert. Gemeinschaftliche Wascheinrichtungen befinden sich jeweils im Erdgeschoss. Zusätzlich werden auf dem Grundstück zu jeder 1-Zimmer-Wohnung ein Stellplatz und zu jeder 2-Zimmer-Einheit ein Carport errichtet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem zukunftsweisenden Projekt. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Beratungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Ausstattung und Details

Weitere Ausstattungsdetails der Wohnung und der Gemeinschaftsflächen:
-Dachkonstruktion: Mansarddach mit Flachdach mit jeweilig entsprechender Dämmung
-Fassade mir Vollwärmeschutz
-Südseite mit Fassadenbegrünung
-Geschosstreppen mit Metallhandläufe und rutschhemmenden Bodenbelag
-Luft-Wasser-Wärmepumpe
-Fußbodenheizung
-3-fach isolierverglaste Kunststoff-Fenster
-Pflegeleichter und langlebiger PVC in Holzoptik im Wohnbereich
-Raumhoch gefliestes Badezimmer
-Sprechanlage mit Monitor
-Etc.
Möblierung der Einheit in der Aufzählung:
-Einbauküche in weiß mit Arbeitsplatte und Rückwand in anthrazit
-Edelstahlspüle mit Einhandspültischarmatur
-4 Platten-Cerankochfeld
-Umluftdunstabzugshaube
-Mikrowelle
-Kühlschrank mit Gefrierfach
-Badezimmerspiegel und Badablage
-Handtuchhalter
-Toilettenpapier- und Klobürstenhalter
-Duschvorhang mit Stange und Duschregal
Individualräume mit:
-Kleiderschrank
-Bett mit Nachttisch
-2-Sitzer-Sofa und Beistelltisch
-Schreibtisch mit Rollcontainer und Pinnwand
-Unterlagenschrank
-Beleuchtung
Diese zukunftssicheren Eigentumswohnungen werden Sie auf Anhieb begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Alles zum Standort

In naturnaher Lage, im Ansbacher Stadtteil Claffheim gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadtnähe und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage und im Grünen. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens. 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 bietet außerdem ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, z.B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach eine attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 36.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

**Objektnummer: 24208594 - 91522 Ansbach / Claffheim – Claffheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com