Ansbach

Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten und vielen Extras!

??????? ????????: 23208545a

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 195 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 394 m²

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ??? ?????

??????? ????????	23208545a
?????????	ca. 195 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1900
????? ??????????	3 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	499.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 65 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.10.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	123.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2022

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

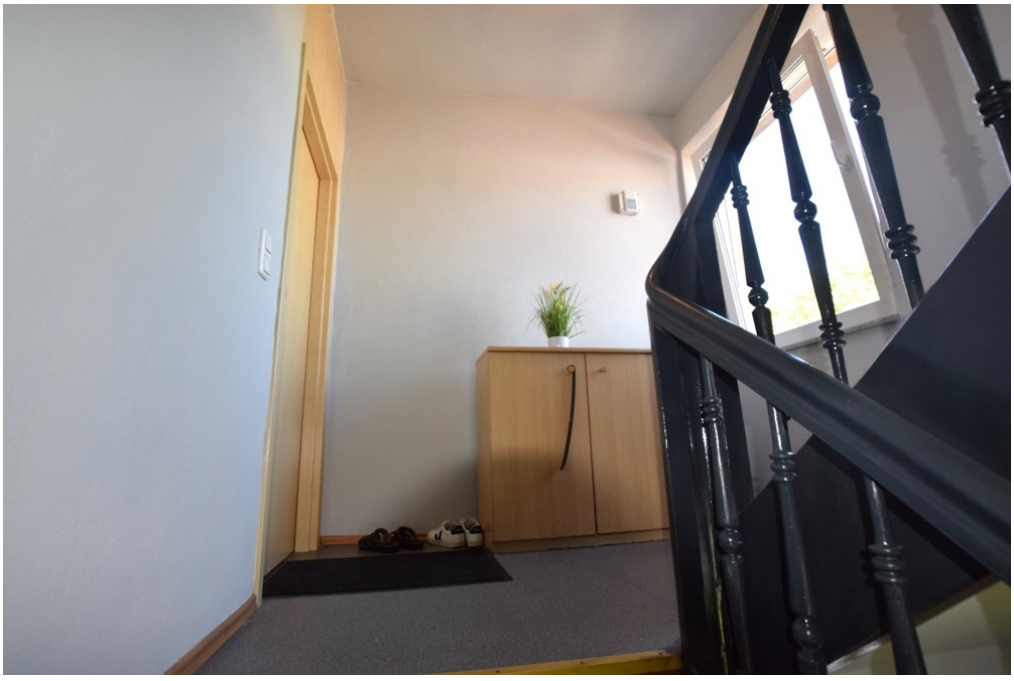
?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????



??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

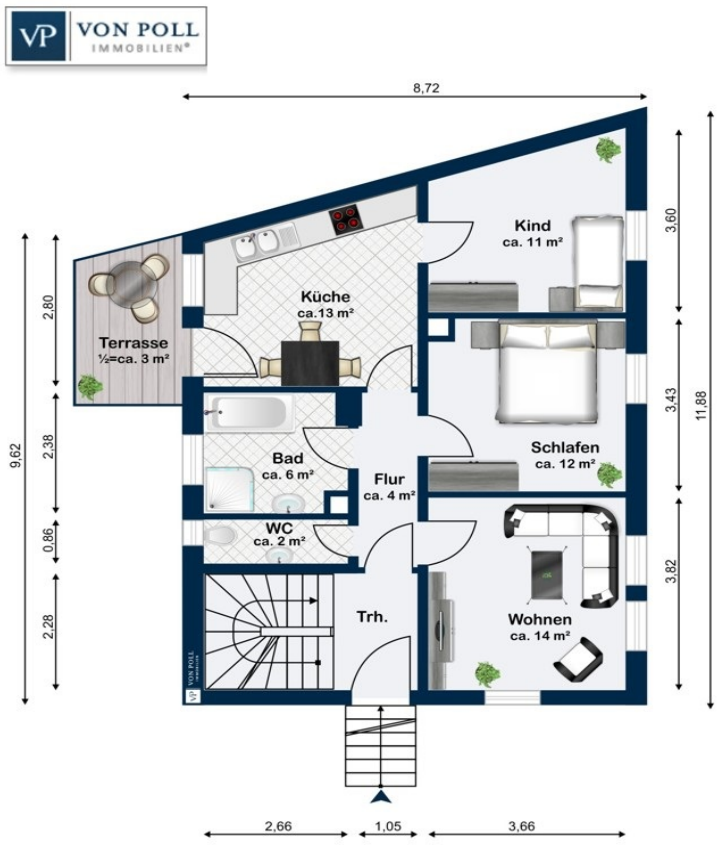
??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?? ???????

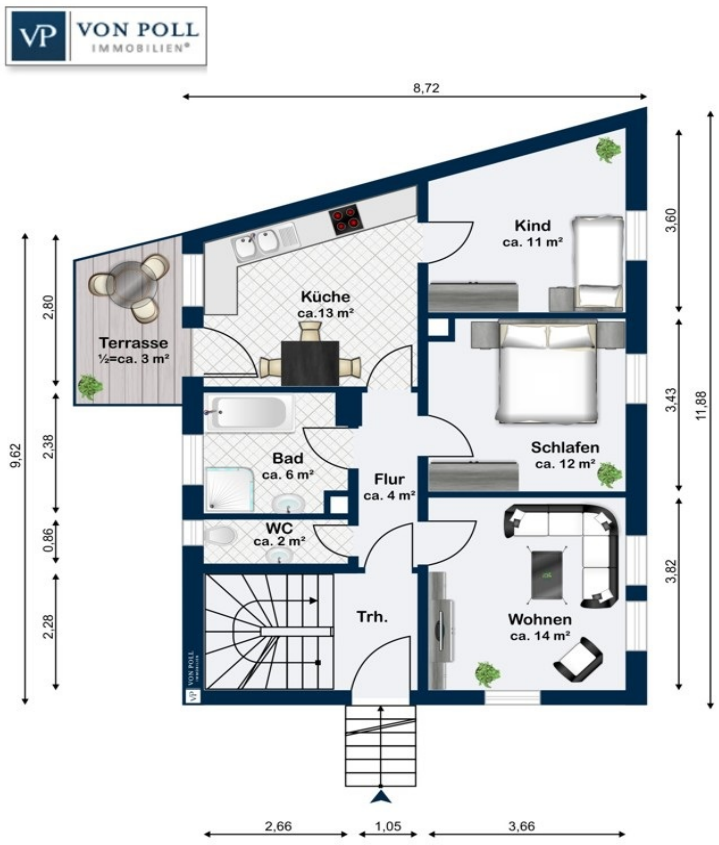
??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

??????

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1900, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 394 m² befindet. Die Wohnfläche des Hauses beträgt circa 195 m² und verteilt sich auf insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei im Jahr 2022 umfangreiche Modernisierungen vorgenommen wurden. Dabei wurden eine neue Gaszentralheizung installiert sowie das Badezimmer inklusive einer elektrischen Fußbodenheizung saniert. Bereits zwischen 2005 und 2006 wurden weitere Verbesserungen durchgeführt, wie die Verlegung eines neuen Kanalanschlusses, der Einbau einer Wasserauffanganlage im Untergeschoss, die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen. Die Immobilie zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus und eignet sich ideal für eine kleine Eigentümergemeinschaft oder als Investitionsobjekt. Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen: Das Erdgeschoss bietet einen Gartenanteil im rückwärtigen Bereich, während das Obergeschoss und das Dachgeschoss jeweils über einen eigenen Balkon verfügen. Jede Wohnung umfasst ca. 65 m² Wohnfläche und besteht aus drei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer sowie einem separaten Gäste-WC. Darüber hinaus bietet die Immobilie drei Carportstellplätze, die den Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. In den Jahren 2005-2006 wurden am Haus und in der Wohnung bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, wie z.B. Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Erneuerung der Abwasserleitungen, Verputzen der Wände, etc. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und stadtnaher Lage. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Drogerien und die Altstadt. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im 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.

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

????????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 195 m² Wohnfläche
- Ca. 394 m² Grundstück
- Dreifamilienhaus - kleine Eigentümergemeinschaft
- Erdgeschoss mit Gartenanteil im rückwärtigen Bereich
- Obergeschoss und Dachgeschoss mit eigenem Balkon
- Ca. 65 m² Wohnfläche pro Einheit
- Alle Wohnungen haben drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sep. Gäste-WC
- Drei Carportstellplätze
- Umfangreiche Modernisierungen 2005/06
- Effiziente Gaszentralheizung Baujahr 2022

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser stadtnahen und dennoch ruhig gelegenen Eigentumswohnung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

??? ??? ??? ?????????

In zentraler Innenstadt Lage gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind dennoch ruhig gelegen. 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach bietet für Gäste und Touristen ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot mit Museen, Ausstellungen, historischen Bauwerken und Theaterbühnen: Tauchen Sie ein in die Welt des Markgrafen Carl Wilhelm Friedrich von Brandenburg-Ansbach. Erleben Sie vor imposanter Kulisse der Orangerie im Hofgarten und der Residenz die Rokoko-Festspiele und lassen sich von der Galanterie verzaubern. Oder entdecken Sie die Geschichte des mittelfränkischen Findlings Kaspar Hauser bei den gleichnamigen Kaspar-Hauser-Festspielen. Klassikfans lauschen in Ansbach den Werke von Johann Sebastian Bach bei der berühmten Ansbacher Bachwoche. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen die intime Atmosphäre der Bachwoche, ihr stilvolles Flair und ihren persönlichen Charakter. Freunde moderner Musik freuen sich jährlich bei Ansbach Open oder Jazztime über hochkarätige Musiker. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 23208545a - 91522 Ansbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com