

Ansbach / Deßmannsdorf

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Blick ins Grüne - solide Kapitalanlage

????????? ??????????: 25208733



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 780 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

??????? ?????????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ?? ???? ?

|                   |                 |          |                       |
|-------------------|-----------------|----------|-----------------------|
| ??????? ????????? | 25208733        | ???? ?   | 550.000 EUR           |
| ????????          | ca. 180 m²      | ???????? | Käuferprovision       |
| ???????           | 11              |          | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????          | 3               |          | MwSt.) des            |
| ???? ?????????    | 1967            |          | beurkundeten          |
| ????? ?????????   | 6 x ?????????   | ??????   | ??????, ?????,        |
|                   | ????? ????????? |          | ????????              |

??????? ?????????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

## ????????????? ??????????

|                    |            |                   |               |
|--------------------|------------|-------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ????       | ????????????????? | BEDARF        |
| ?????????????      | 14.08.2035 | ?????????????     |               |
| ?????????????????? |            | ??????? ???????   | 90.40 kWh/m²a |
| ??????? ???        |            | ?????????????     |               |
| ????? ???????????? | ?????      | ?????????????     | C             |
|                    |            | ???????????????   |               |
|                    |            | ????????????????? | 1967          |
|                    |            | ?????????? ?? ??  |               |
|                    |            | ?????????????     |               |
|                    |            | ????????????????? |               |



??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????





??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????





??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????





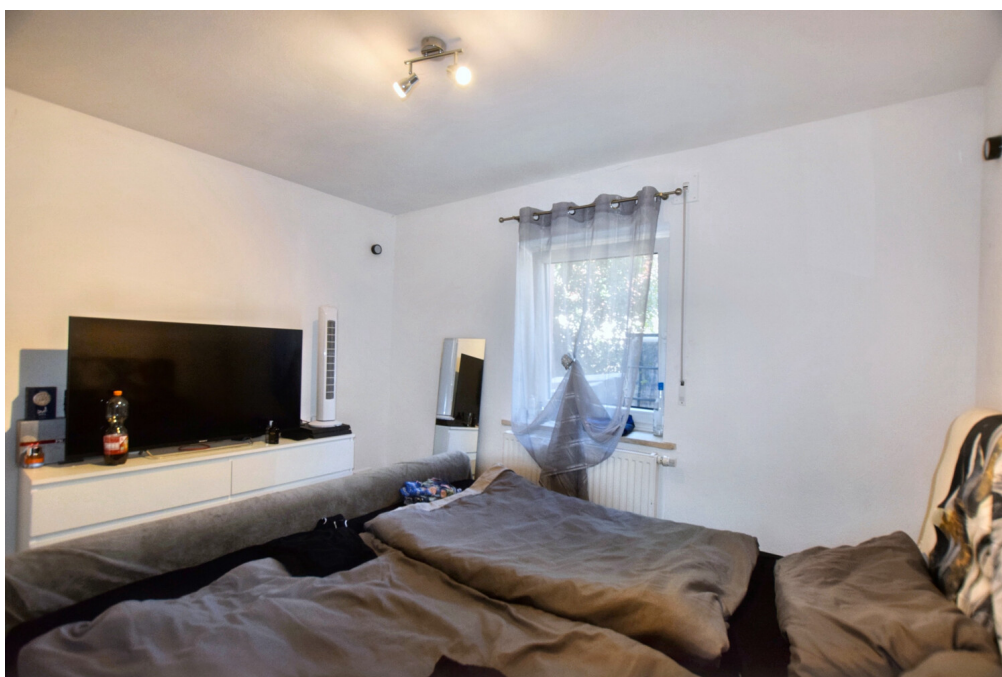
??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????





???????? ?????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????





??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ????????



???????? ?????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

?? ???????





??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte, 2008 kernsanierte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Deßmannsdorf. Mit insgesamt 3 Wohneinheiten, 6 Stellplätzen und zuverlässigen Mietern bietet diese Immobilie eine tolle Investitionsmöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich zudem über 780 m<sup>2</sup> und bietet somit auf 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz.

Dieses Objekt vereint zeitgemäße Modernisierungen mit durchdachten Renovierungsmaßnahmen und bietet eine solide Basis für eine wertige Nutzung. Die Modernisierungen umfassen Solar, Elektrik aus dem Jahr 2008, Wasser aus 2008 sowie Heizung aus 2008, die das Gebäude effizienter, sicherer und zukunftsorientierter machen. Technisch gesehen bedeutet dies eine Installation ergänzender Solarthermie bzw. Solarmodule zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und gegebenenfalls Heizunterstützung, was Nebenkosten reduziert und die Energieeffizienz erhöht. Die Elektrik wurde 2008 komplett saniert und auf zeitgemäßen Stand gebracht, inklusive moderner Sicherungs- und Verteilereinheiten sowie Vorbereitung für eine sichere und effiziente Nutzung elektrischer Verbraucher. Die Wasserleitungen und -installationen wurden modernisiert, Leckagen reduziert und das Warmwassersystemmanagement verbessert. Die Heizung wurde aktualisiert, um eine optimierte Wärmeverteilung und eine effizientere Nutzung zu ermöglichen, was langfristig zu Einsparungen bei den Energiekosten beitragen kann.

Auf einen Blick bietet die Immobilie eine klare Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Dusche. Die Bodenbeläge bestehen aus PVC und Fliesen; im Erdgeschoss gibt es zudem einen wasserführenden Ofen mit der Möglichkeit, einen weiteren Ofen anzuschließen. Das Obergeschoss weist einen ähnlichen Grundriss wie das Erdgeschoss auf, ebenfalls vier Zimmer sowie einen Abstellraum, ein Bad mit Dusche und Fenster, und die Bodenbeläge setzen sich aus PVC oder Fliesen zusammen. Im Dachgeschoss befindet sich eine offene Küche, drei Zimmer sowie ein Abstellraum, ein Bad mit Dusche und Bodenbeläge aus Laminat, Parkett oder Fliesen. Fenster bestehen hier aus zweifach Kunststoff. Der Balkon ist überdacht und bietet einen Blick ins Grüne.

Zusätzlich verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach. All diese Merkmale verbinden zeitnahe Modernisierungen mit einer praktischen Raumaufteilung und schaffen eine solide Grundlage für effizientes Wohnen sowie potenzielle Wertsteigerung.

??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

Modernisierungen/ Renovierungen

- Solar
- Elektrik 2008
- Wasser 2008
- Heizung 2008

Immobilien details auf einen Blick:

- 780 m<sup>2</sup> Grundstück
- 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Erdgeschoss:

- 4 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- Boden: PVC und Fliesen
- wasserführender Ofen im EG mit der Möglichkeit einen weiteren Ofen anzuschließen

Obergeschoss:

- ähnlicher Grundriss wie die Wohnung im EG
- 4 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche, Wanne sowie Fenster
- Boden: PVC/ Fliesen

Dachgeschoss:

- offene Küche
- 3 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Boden: Laminat/ Parkett/ Fliesen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Balkon überdacht mit Blick ins Grüne

Zudem verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach.



??????? ???????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

## ??? ??? ??? ???????????

Deßmannsdorf ist ein ruhiger Ortsteil von Ansbach, eingebettet in eine ländliche, grüne Umgebung. Zwischen Feldern, Wiesen und vereinzelt Waldflächen gelegen, bietet der Ort eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer willkommenen Portion Naturnähe. Gleichzeitig ist Deßmannsdorf zentrumsnah: Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum von Ansbach und zu den überregionalen Verkehrswegen.

Die Infrastruktur überzeugt durch Grundversorgung, lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Bildungseinrichtungen in erreichbarer Nähe. Medizinische Versorgung finden Sie primär in Ansbach bzw. in umliegenden Gemeinden.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Ansbach sowie regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt und umliegende Orte. Der Anschluss an das Bahn- und Fernverkehrsnetz erfolgt über Ansbach, ergänzt durch gut ausgebauten Verbindungen auf B13 und B14 sowie regionalen Verbindungsstraßen.

In der Umgebung warten Naherholungsgebiete, Parks, Seen und Flüsse darauf, entdeckt zu werden. Ob Wandern, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Charakteristisch ist Deßmannsdorf ein Mischgebiet aus ländlichem Wohnen mit geringer gewerblicher Dichte. Es eignet sich besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die die Nähe zu einer größeren Stadt schätzen.

??????? ?????????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ?????????: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: ansbach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)