Ansbach

Interessantes Wohn- u. Geschäftshaus in zentraler Altstadtlage - Gewerbeeinheit plus zwei Wohnungen!

Objektnummer: 22208482



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 130 m²

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22208482
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.1 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

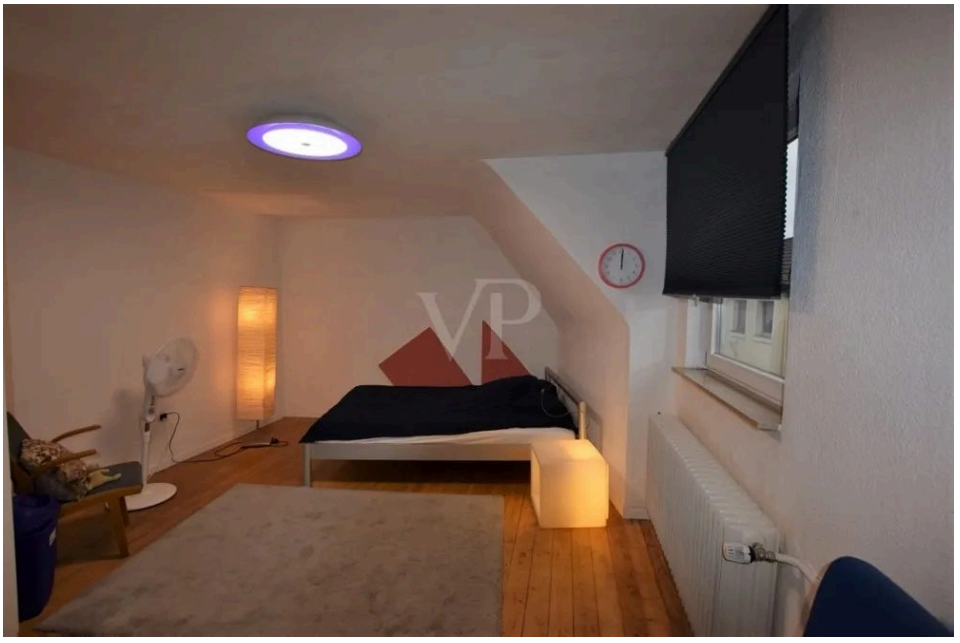




Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





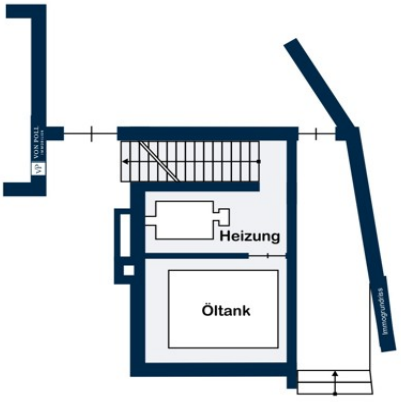
Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

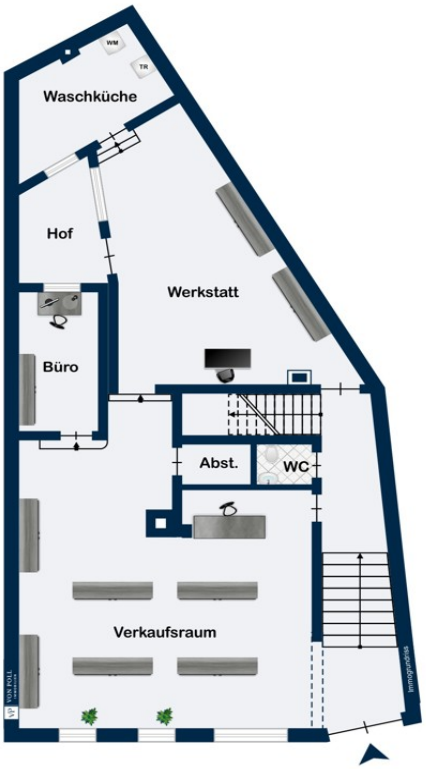
Die Immobilie

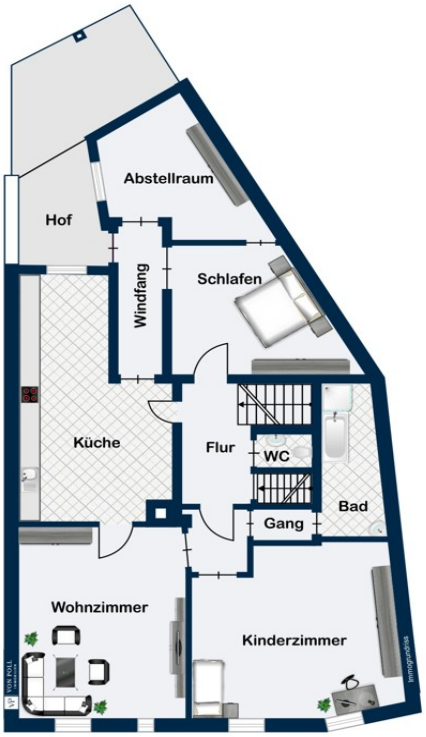


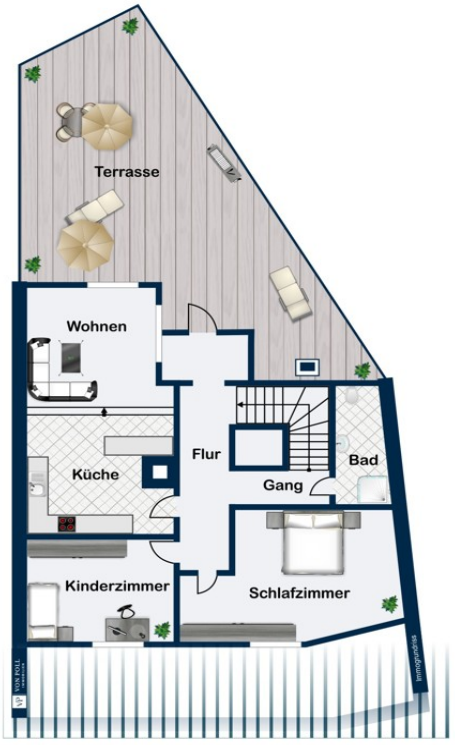
Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Grundrisse




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



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: 22208482 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich direkt im Zentrum Ansbachs in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Das teilunterkellerte Anwesen wurde um 1886 in Massivbauweise auf einem ca. 130 m² großen Grundstück errichtet. Das Gebäude wurde ab 1966 und 1970 stetig umgebaut und erweitert. Die Immobilie verbindet Wohnen und Arbeiten auf drei Etagen geschickt zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Die Ladeneinheit mit separatem Eingang im Erdgeschoss umfasst ca. 95 m². Die großen Schaufenster gewährleisten optimale Möglichkeiten, um Ihr Unternehmen zu präsentieren. Hier werden Sie definitiv gesehen. Der vorhandene Kaminofen trägt zum stilvollen Ambiente bei und verbreitet in den Wintermonaten zusätzlich angenehme Wärme. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbefläche befinden sich außerdem noch ein kleiner Büroplatz, ein Werkstattbereich, Lagermöglichkeiten und ein WC im Treppenhaus. Der Laden wird aktuell als Einzelhandelsgeschäft genutzt. Für die Zukunft sind jegliche andere Art von Einzelhandel und viele weitere Nutzungsvarianten denkbar, z. B. Kunst, Atelier oder handwerkliche Dienstleistungen wie Schuster, Schneider oder Schlüsseldienst.

Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit per Zeitmietvertrag vermietet, die gemütliche Dachgeschosswohnung ist derzeit frei und nicht vermietet. Der Eigentümer plant aktuell für die Dachgeschosswohnung keine Neuvermietung aufgrund der Verkaufsabsicht des Anwesens.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen einen außergewöhnlichen Grundriss. Sie betreten die Einheit vom Flur aus und befinden sich direkt in der geräumigen Küche mit funktioneller Einbauküche. Eine kleine Speisekammer ist auch vorhanden. Von der Küche aus gelangen Sie linkerhand in den behaglichen Wohn-/Essbereich und rechterhand zum überdachten Balkon. Vom Flur abgehend erreichen Sie das Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenplatz sowie das separate WC. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ebenso mit Balkonzugang und ein weiterer Raum, der gut als kleines Büro oder Hauswirtschaftsraum genutzt werden könnte. Ein weiteres geräumiges Schlafzimmer rundet diese Wohnung perfekt ab.

Ein Stockwerk höher erwartet Sie die Dachgeschosswohnung. Die große Dachterrasse und der Blick über die Dächer der Stadt sind zweifellos ein Highlight. Das Herzstück der gemütlichen Dachgeschosswohnung ist die moderne Küche mit dem offenen Wohnzimmer. Die geräumige Küche mit Holzdielenboden, die mit einer funktionalen modernen Einbauküche ausgestattet ist, schließt sich direkt an den leicht erhöhten Wohnbereich an. Zudem verfügt dieses Stockwerk über ein modernisiertes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche sowie zwei großzügigen Schlafzimmern. Die urbane

große Dachterrasse komplettiert diese Etage. Hier ist Platz für Ihre Sitzgarnitur und einen Grill. Hobbygärtner dekorieren die Terrasse mit verschiedenen Kübelpflanzen und dem eigenen Kräuterhochbeet.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss werden aktuell noch genutzt, jedoch bei Verkauf geräumt, so dass der neue Eigentümer ausgenommen der Obergeschosswohnung zur Neuvermietung bzw. Eigennutzung verfügen kann.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst vom Potential und den Besonderheiten dieses Wohn- und Geschäftshauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Das solide Gebäude ist in einem guten Zustand. Die Ladeneinheit und die Wohnungen sind mit Echtholzdielenböden, Parkett und Fliesen ausgestattet. Zuletzt wurde ab 2019 im Dachgeschoss die Diele vergrößert und der Zugang über die Treppe zur Dachterrasse vergrößert. Zudem wurde das Podest im Wohnbereich gefliest, die Holzdielen geschliffen und das Duschbad modernisiert.
Mittelfristig sind weitere Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, unter anderem: Fassadenanstrich, Erneuerung der Fallrohre oder Badmodernisierung im Obergeschoss.

Details und ein Auszug der letzten Modernisierungen zusammengefasst:
-Wohn- und Geschäftshaus Baujahr um ca. 1886
-Um- bzw. Anbau ab 1966/1970
-Zentrale Innenstadtlage
-Bahnhof fußläufig in 2 Minuten erreichbar
-Treppenhauszugang zusätzlich abschließbar
-Ca. 130 m² Grundstück
-3 separate Einheiten, Ladeneinheit im EG, je eine Wohnung im 1. OG und DG
-1. OG-Wohnung derzeit vermietet per Zeitmietvertrag und
-Dachgeschoss-Wohnung frei, geeignet für Selbstnutzer oder Kapitalanleger
-Gewerbeeinheit im EG mit Verkaufsfläche, Werkstatt-/Lagerbereich, ca. 90 m²
-Große Schaufensterfront zur Straße
-Sprechanlage
-3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoss, ca. 95 m²
-3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse, ca. 70 m²
-Echtholzdecken im Dachgeschoss
-Terrassenbrüstung geschützt durch feuerverzinkte Metallverblechung
-Zwei Einbauküchen mit Markenelektrogeräten
-Bosch Waschmaschine in Dachgeschoss-Küche
-Warmwasserbereitung per Durchlauferhitzer
-Separate Verbrauchszähler
-Marmorfensterbänke
-Ölzentralheizung BJ 2004; neuer Brenner 2017, Stahltank aus 1960
-Spitzboden gedämmt mit Dampfsperre 2019
-Fenster Dachgeschoss erneuert 2019
-Tageslichtduschbad Dachgeschoss modernisiert 2019
Dies ist nur ein Auszug der Details, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe.

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. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. 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. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr 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.

Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse.

Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel.

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 in 5

Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 22208482 - 91522 Ansbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 22208482 - 91522 Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com