Ansbach

Interesting residential and commercial building in a central old town location - commercial unit plus two apartments!

Property ID: 22208482



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 130 m²

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	22208482
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1900

Purchase Price	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.02.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	144.1 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

The property





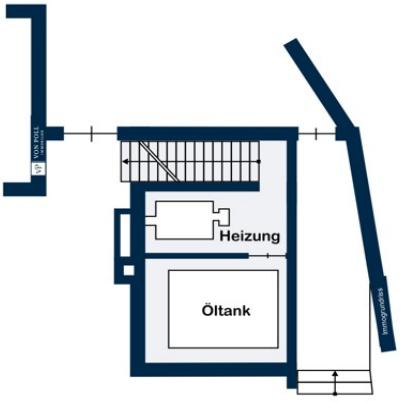
Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

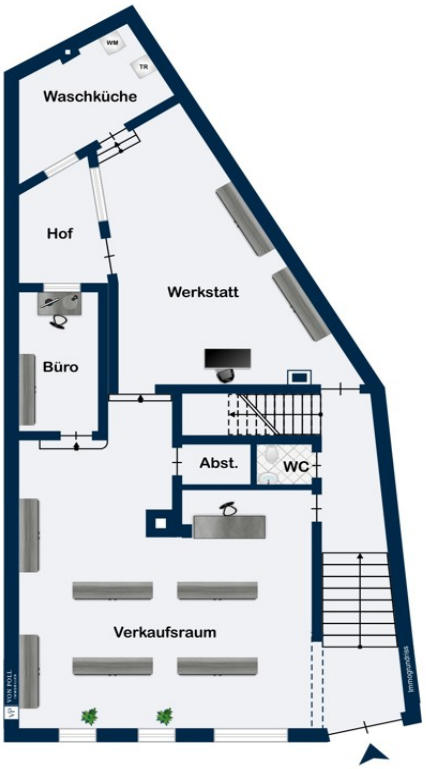
The property

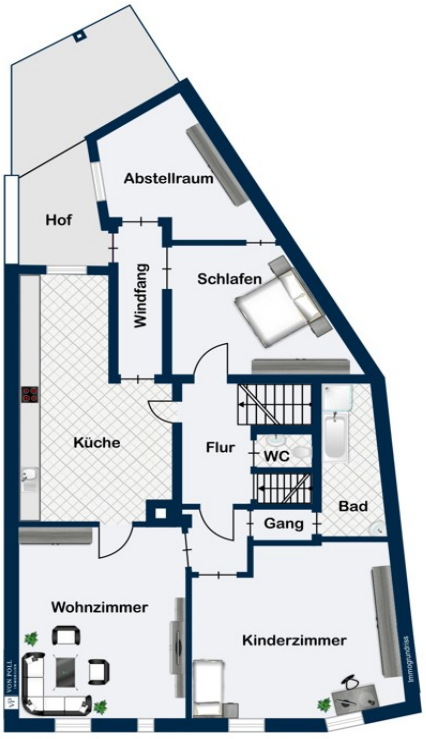


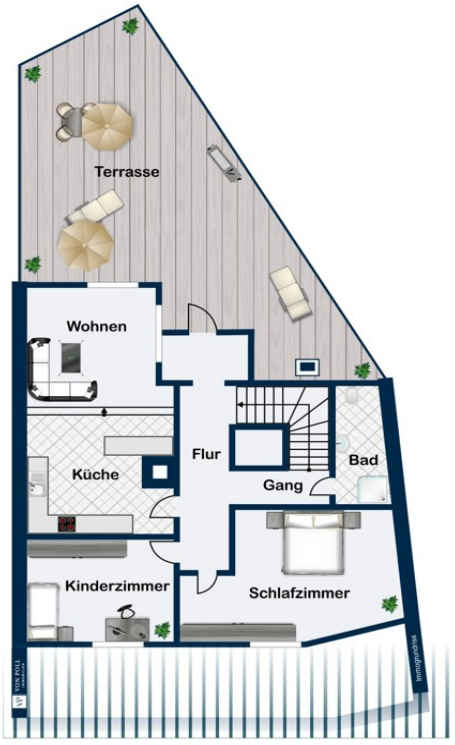
Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

Floor plans




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

A first impression

This mixed-use building is located in the heart of Ansbach, right next to the train station. The partially basemented property was originally built around 1886 using solid construction methods on a plot of approximately 130 m². The building underwent continuous renovations and expansions from 1966 to 1970. The property cleverly combines living and working spaces across three floors, creating a harmonious overall concept. The ground-floor retail unit, with its own separate entrance, comprises approximately 95 m². Large display windows offer optimal opportunities to showcase your business, ensuring high visibility. The existing wood-burning stove contributes to the stylish ambiance and provides additional warmth during the winter months. At the rear of the commercial space, there is also a small office, a workshop area, storage facilities, and a restroom in the stairwell. The shop is currently used as a retail store. Future possibilities include various other types of retail and numerous other uses, such as art studios, artists' studios, or craft services like shoe repair, tailoring, or locksmithing. The apartment on the upper floor is currently rented on a fixed-term lease, while the cozy attic apartment is currently vacant. The owner does not currently plan to rent out the attic apartment due to the intention to sell the property. The upper-floor apartment offers an exceptional layout. You enter the unit from the hallway and find yourself directly in the spacious kitchen with functional fitted units. A small pantry is also available. From the kitchen, you can access the comfortable living/dining area to the left and the covered balcony to the right. The hallway leads to the bathroom with a bathtub, shower, sink, and washing machine connection, as well as a separate toilet. Also on this level is a bedroom, likewise with balcony access, and another room that could be used as a small office or utility room. A further spacious bedroom completes this apartment perfectly. One floor higher awaits the attic apartment. The large roof terrace and the view over the city rooftops are undoubtedly a highlight. The heart of this cozy attic apartment is the modern kitchen with its open-plan living room. The spacious kitchen with wooden floorboards, equipped with a functional, modern fitted kitchen, is directly adjacent to the slightly elevated living area. This floor also features a modernized bathroom with a walk-in shower and two generously sized bedrooms. A large, urban roof terrace completes this level, offering ample space for your patio furniture and a barbecue. Gardening enthusiasts can decorate the terrace with various potted plants and a raised herb garden. The commercial spaces on the ground floor are currently occupied but will be vacated upon sale, allowing the new owner to rent out the remaining space (excluding the apartment on the upper floor) or use it themselves. Has this piqued your interest? Come and see for yourself the potential and unique features of this mixed-use building. We would be happy to arrange a personal viewing appointment. Please send us a completed contact request, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

Details of amenities

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.

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

All about the location

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.

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

Other information

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.

Property ID: 22208482 - 91522 Ansbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com