Ansbach

Interesante edificio residencial y comercial en una ubicación céntrica del casco antiguo: ¡unidad comercial más dos apartamentos!

Número de propiedad: 22208482



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 130 m^2

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

De un vistazo

Número de propiedad	22208482
Superficie habitable	ca. 165 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1900

Precio de compra	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	02.02.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	144.1 kWh/m²a
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

La propiedad





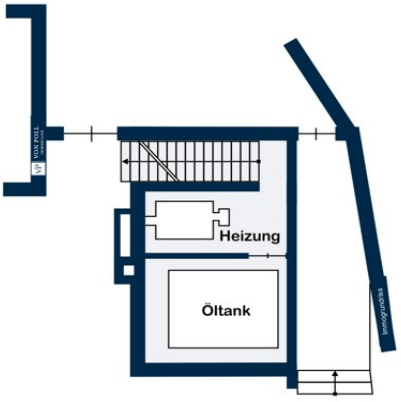
Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

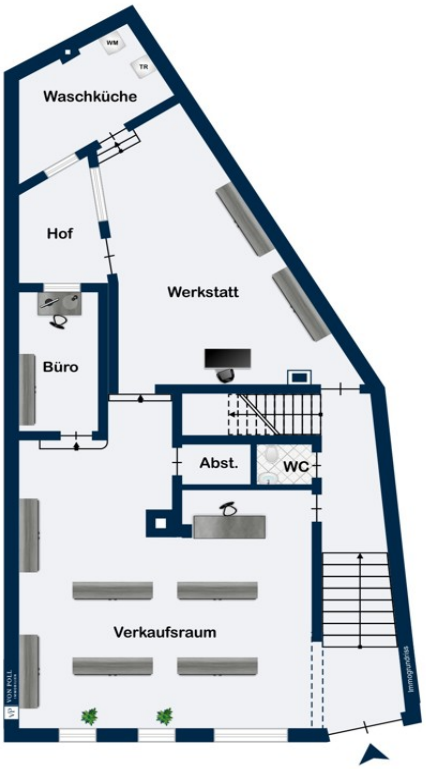
La propiedad

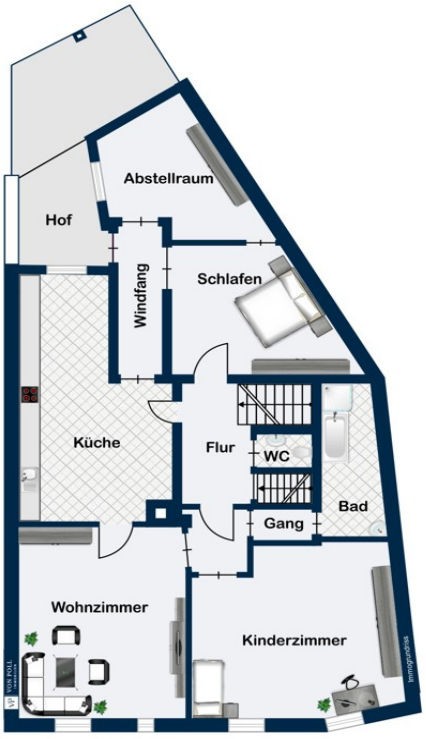


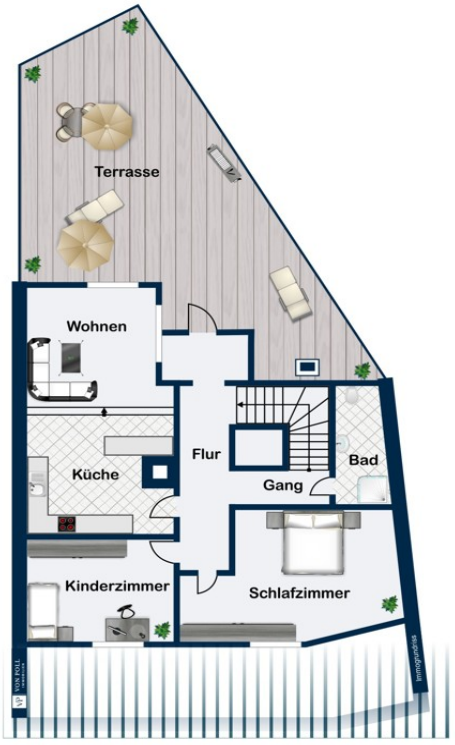
Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Planos de planta




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Una primera impresión

Este edificio de uso mixto se encuentra en el corazón de Ansbach, junto a la estación de tren. El inmueble, con semisótano, se construyó originalmente alrededor de 1886 con sólidos métodos de construcción sobre una parcela de aproximadamente 130 m². El edificio fue objeto de continuas renovaciones y ampliaciones entre 1966 y 1970. La propiedad combina ingeniosamente espacios de vida y trabajo en tres plantas, creando un concepto general armonioso. El local comercial en la planta baja, con entrada independiente, abarca aproximadamente 95 m². Los amplios escaparates ofrecen oportunidades óptimas para exhibir su negocio, garantizando una alta visibilidad. La estufa de leña existente contribuye al ambiente elegante y proporciona calidez adicional durante los meses de invierno. En la parte trasera del local comercial, también hay una pequeña oficina, un taller, almacenes y un aseo en el hueco de la escalera. El local se utiliza actualmente como tienda minorista. Las posibilidades futuras incluyen otros tipos de comercio minorista y numerosos usos, como estudios de arte, talleres de artistas o servicios artesanales como zapatería, sastrería o cerrajería. El apartamento de la planta superior se alquila actualmente con un contrato de arrendamiento fijo, mientras que el acogedor ático está vacío. El propietario no tiene previsto alquilar el ático debido a su intención de vender la propiedad. El apartamento de la planta superior ofrece una distribución excepcional. Se accede a la unidad desde el pasillo y se accede directamente a la espaciosa cocina con muebles empotrados funcionales. También hay una pequeña despensa. Desde la cocina, se accede al cómodo salón-comedor a la izquierda y al balcón cubierto a la derecha. El pasillo conduce al baño con bañera, ducha, lavabo y conexión para lavadora, además de un aseo independiente. En esta planta también hay un dormitorio, también con acceso al balcón, y otra habitación que podría utilizarse como pequeño despacho o lavadero. Un amplio dormitorio adicional completa el apartamento a la perfección. Un piso más arriba se encuentra el ático. La gran terraza en la azotea y las vistas a los tejados de la ciudad son, sin duda, un punto culminante. El corazón de este acogedor ático es la moderna cocina con su salón de planta abierta. La espaciosa cocina con suelo de madera, equipada con una moderna y funcional cocina equipada, se encuentra junto a la sala de estar ligeramente elevada. Esta planta también cuenta con un baño modernizado con ducha a ras de suelo y dos amplios dormitorios. Una amplia terraza urbana en la azotea completa esta planta, ofreciendo amplio espacio para sus muebles de exterior y una barbacoa. Los amantes de la jardinería pueden decorar la terraza con diversas plantas en maceta y un jardín de hierbas elevado. Los locales comerciales de la planta baja están actualmente ocupados, pero se desocuparán al venderse, lo que permitirá al nuevo propietario alquilar el espacio restante (excluyendo el apartamento de la planta superior) o usarlo para sí mismo. ¿Le ha interesado? Venga y compruebe usted mismo el potencial y las características únicas de este edificio de uso mixto. Estaremos encantados de concertar una visita personal. Envíenos una

solicitud de contacto completa, incluyendo su número de teléfono, por correo electrónico. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 22208482 - 91522 Ansbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com