Ansbach

Immeuble résidentiel et commercial intéressant, situé en plein centre historique - local commercial et deux appartements !

CODE DU BIEN: 22208482



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 130 m²

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22208482
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1900

Prix d'achat	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	144.1 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

La propriété





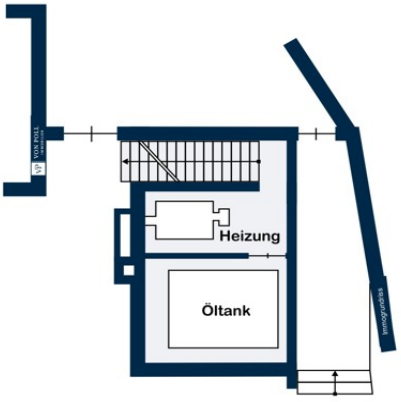
CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

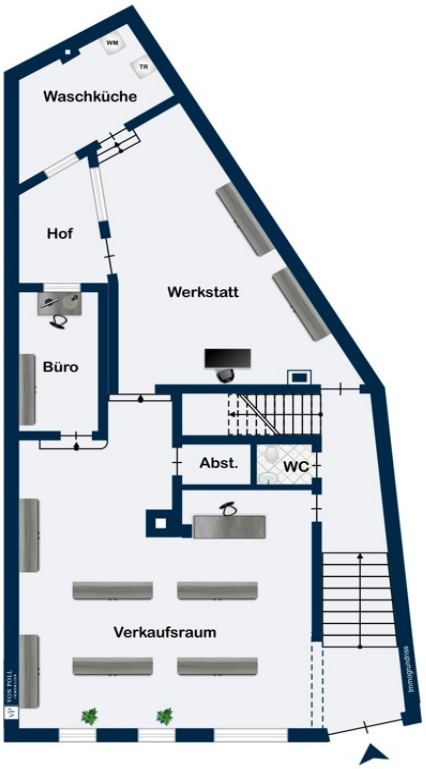
La propriété

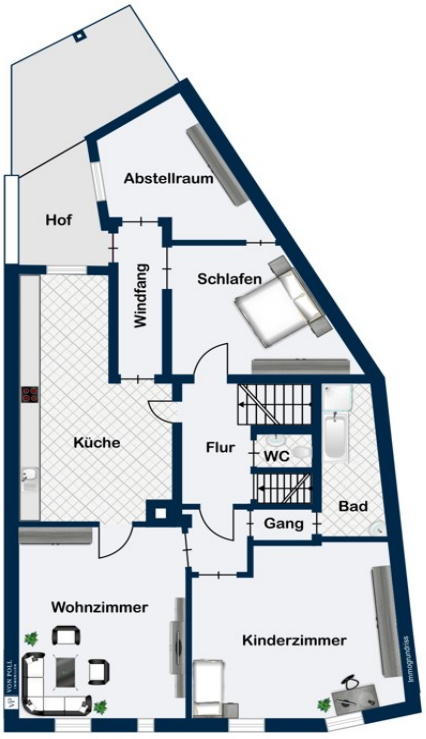


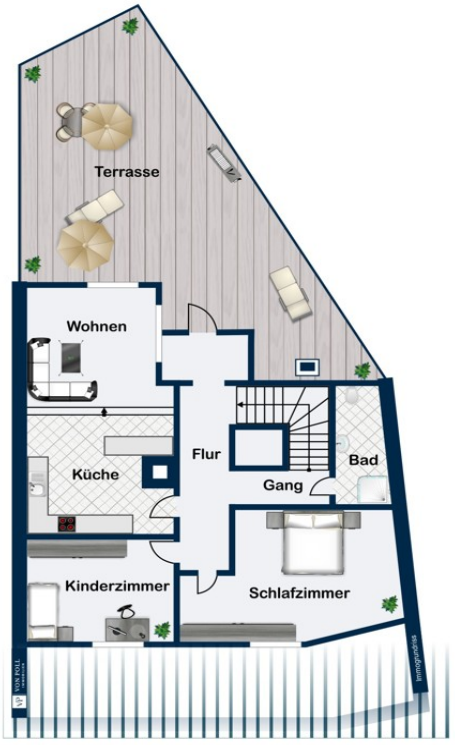
CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Plans d'étage




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Une première impression

Cet immeuble à usage mixte est situé en plein cœur d'Ansbach, juste à côté de la gare. Construit initialement vers 1886 selon des méthodes de construction robustes, il occupe une parcelle d'environ 130 m². Le bâtiment, partiellement sous-sol, a fait l'objet de rénovations et d'agrandissements successifs entre 1966 et 1970. Il combine astucieusement espaces de vie et de travail sur trois niveaux, créant ainsi un ensemble harmonieux. Le local commercial du rez-de-chaussée, avec son entrée indépendante, offre une surface d'environ 95 m². De larges vitrines permettent une mise en valeur optimale de votre activité et garantissent une excellente visibilité. Le poêle à bois existant contribue à l'ambiance chaleureuse et apporte un confort supplémentaire en hiver. À l'arrière de l'espace commercial se trouvent également un petit bureau, un atelier, des espaces de stockage et des toilettes dans la cage d'escalier. Le local est actuellement exploité comme magasin. De futures possibilités s'offrent à vous : autres types de commerces et de nombreuses autres activités, telles que des ateliers d'artistes ou des services artisanaux comme la cordonnerie, la couture ou la serrurerie. L'appartement du dernier étage est actuellement loué avec un bail à durée déterminée, tandis que le charmant appartement mansardé est vacant. Le propriétaire ne prévoit pas de le louer pour le moment, car il souhaite vendre le bien. L'appartement du dernier étage offre une disposition exceptionnelle. On y accède par le couloir et l'on arrive directement dans la cuisine spacieuse, équipée de meubles fonctionnels. Un petit cellier est également disponible. Depuis la cuisine, on accède à gauche au confortable séjour/salle à manger et à droite au balcon couvert. Le couloir mène à la salle de bains avec baignoire, douche, lavabo et raccordement pour lave-linge, ainsi qu'à des toilettes séparées. À ce même étage se trouvent une chambre, elle aussi avec accès au balcon, et une autre pièce pouvant servir de petit bureau ou de buanderie. Une troisième chambre spacieuse complète parfaitement cet appartement. Un étage plus haut se trouve l'appartement mansardé. La grande terrasse sur le toit et la vue imprenable sur les toits de la ville sont sans aucun doute ses atouts majeurs. Le cœur de ce charmant appartement mansardé est sa cuisine moderne ouverte sur le séjour. La cuisine spacieuse, avec son parquet et ses équipements modernes et fonctionnels, est directement attenante au séjour légèrement surélevé. Cet étage comprend également une salle de bains moderne avec douche à l'italienne et deux chambres de belles dimensions. Une grande terrasse urbaine sur le toit complète ce niveau, offrant un espace généreux pour votre mobilier de jardin et un barbecue. Les amateurs de jardinage pourront l'agrémenter de plantes en pot et d'un petit jardin d'herbes aromatiques surélevé. Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée sont actuellement occupés, mais seront libérés lors de la vente, permettant ainsi au nouvel acquéreur de louer l'espace restant (à l'exception de l'appartement situé à l'étage) ou de l'occuper lui-même. Intéressé(e) ? Venez découvrir par vous-même le potentiel et les atouts uniques de cet immeuble à usage mixte. Nous serions ravis d'organiser une visite. Merci de nous envoyer une demande de contact dûment remplie, incluant votre

numéro de téléphone, par e-mail. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22208482 - 91522 Ansbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com