Ansbach

Ενδιαφέρον κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων σε κεντρική τοποθεσία στην παλιά πόλη - εμπορική μονάδα συν δύο διαμερίσματα!

Αριθμός ακινήτου: 22208482



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 165 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 130 m²

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	22208482
Επιφάνεια	ca. 165 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1900

Τιμή αγοράς	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2020
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 95 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.02.2033
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	144.1 kWh/m²a
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Το ακίνητο





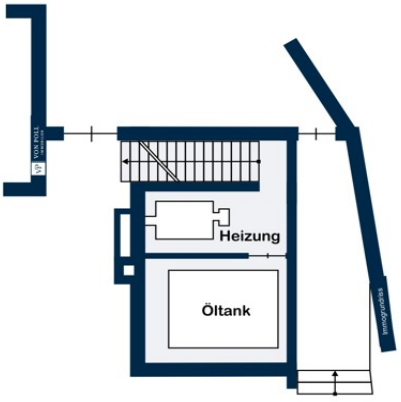
Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

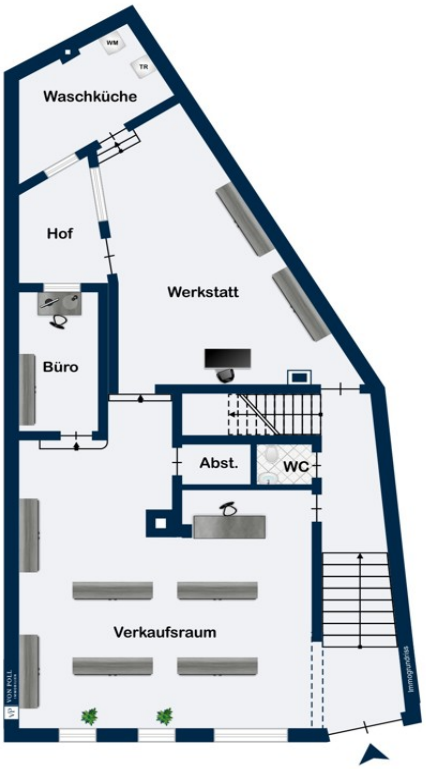
Το ακίνητο

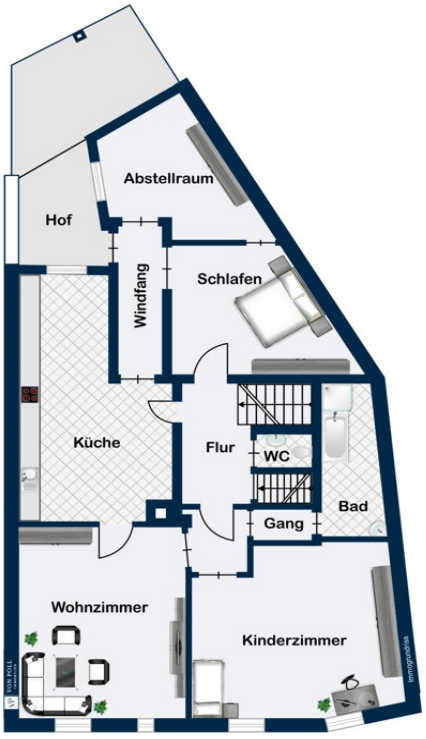


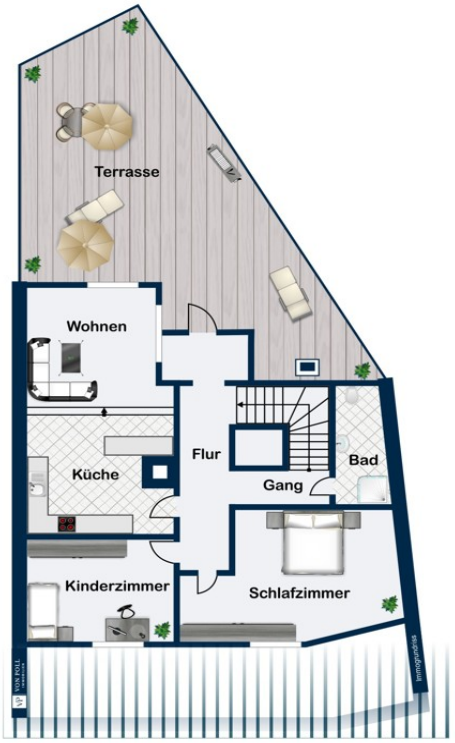
Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Κάτοψη




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το κτίριο μικτής χρήσης βρίσκεται στην καρδιά του Άνσμπαχ, ακριβώς δίπλα στον σιδηροδρομικό σταθμό. Το μερικώς υπόγειο ακίνητο χτίστηκε αρχικά γύρω στο 1886 με μεθόδους στιβαρής κατασκευής σε οικόπεδο περίπου 130 τ.μ. Το κτίριο υπέστη συνεχείς ανακαινίσεις και επεκτάσεις από το 1966 έως το 1970. Το ακίνητο συνδυάζει έξυπνα τους χώρους διαβίωσης και εργασίας σε τρεις ορόφους, δημιουργώντας μια αρμονική συνολική ιδέα. Η εμπορική μονάδα στο ισόγειο, με τη δική της ξεχωριστή είσοδο, καλύπτει περίπου 95 τ.μ. Οι μεγάλες βιτρίνες προσφέρουν βέλτιστες ευκαιρίες για να παρουσιάσετε την επιχείρησή σας, εξασφαλίζοντας υψηλή ορατότητα. Η υπάρχουσα ξυλόσομπα συμβάλλει στην κομψή ατμόσφαιρα και παρέχει επιπλέον ζεστασιά κατά τους χειμερινούς μήνες. Στο πίσω μέρος του εμπορικού χώρου, υπάρχει επίσης ένα μικρό γραφείο, ένας χώρος εργαστηρίου, αποθηκευτικοί χώροι και μια τουαλέτα στο κλιμακοστάσιο. Το κατάστημα χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως κατάστημα λιανικής πώλησης. Οι μελλοντικές δυνατότητες περιλαμβάνουν διάφορους άλλους τύπους λιανικής πώλησης και πολλές άλλες χρήσεις, όπως στούντιο τέχνης, στούντιο καλλιτεχνών ή υπηρεσίες χειροτεχνίας όπως επισκευή υποδημάτων, ραπτική ή κλειδαράς. Το διαμέρισμα στον επάνω όροφο ενοικιάζεται προς το παρόν με συμβόλαιο ορισμένου χρόνου, ενώ το άνετο διαμέρισμα στη σοφίτα είναι προς το παρόν κενό. Ο ιδιοκτήτης δεν σχεδιάζει προς το παρόν να νοικιάσει το διαμέρισμα στη σοφίτα λόγω της πρόθεσης πώλησης του ακινήτου. Το διαμέρισμα στον επάνω όροφο προσφέρει εξαιρετική διαρρύθμιση. Μπαίνετε στο διαμέρισμα από το διάδρομο και βρίσκεστε απευθείας στην ευρύχωρη κουζίνα με λειτουργικά εντοιχισμένα ντουλάπια. Διατίθεται επίσης ένα μικρό ντουλάπι. Από την κουζίνα, έχετε πρόσβαση στον άνετο χώρο καθιστικού/τραπεζαρίας στα αριστερά και στο σκεπαστό μπαλκόνι στα δεξιά. Ο διάδρομος οδηγεί στο μπάνιο με μπανιέρα, ντους, νιπτήρα και σύνδεση για πλυντήριο ρούχων, καθώς και σε ξεχωριστή τουαλέτα. Επίσης, σε αυτό το επίπεδο βρίσκεται ένα υπνοδωμάτιο, επίσης με πρόσβαση στο μπαλκόνι, και ένα άλλο δωμάτιο που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως μικρό γραφείο ή βοηθητικό δωμάτιο. Ένα ακόμη ευρύχωρο υπνοδωμάτιο συμπληρώνει τέλεια αυτό το διαμέρισμα. Έναν όροφο ψηλότερα περιμένει το διαμέρισμα στη σοφίτα. Η μεγάλη βεράντα στον τελευταίο όροφο και η θέα στις στέγες της πόλης είναι αναμφίβολα ένα highlight. Η καρδιά αυτού του άνετου διαμερίσματος στη σοφίτα είναι η μοντέρνα κουζίνα με το σαλόνι ανοιχτής διαρρύθμισης. Η ευρύχωρη κουζίνα με ξύλινα δάπεδα, εξοπλισμένη με μια λειτουργική, μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα, βρίσκεται ακριβώς δίπλα στον ελαφρώς υπερυψωμένο χώρο καθιστικού. Αυτός ο όροφος διαθέτει επίσης ένα μοντέρνο μπάνιο με καμπίνα ντους και δύο ευρύχωρα υπνοδωμάτια. Μια μεγάλη, αστική βεράντα στον τελευταίο όροφο ολοκληρώνει αυτό το επίπεδο, προσφέροντας άφθονο χώρο για τα έπιπλα βεράντας σας και ένα μπάρμπεκιου. Οι λάτρεις της κηπουρικής μπορούν να διακοσμήσουν τη βεράντα με διάφορα φυτά σε γλάστρες και έναν υπερυψωμένο κήπο με βότανα. Οι επαγγελματικοί χώροι στο ισόγειο είναι προς

το παρόν κατειλημμένοι, αλλά θα εκκενωθούν μετά την πώληση, επιτρέποντας στον νέο ιδιοκτήτη να νοικιάσει τον υπόλοιπο χώρο (εκτός από το διαμέρισμα στον επάνω όροφο) ή να τον χρησιμοποιήσει ο ίδιος. Σας έχει κέντρισε το ενδιαφέρον αυτό; Ελάτε να δείτε μόνοι σας τις δυνατότητες και τα μοναδικά χαρακτηριστικά αυτού του κτιρίου μικτής χρήσης. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης. Στείλτε μας ένα συμπληρωμένο αίτημα επικοινωνίας, συμπεριλαμβανομένου του αριθμού τηλεφώνου σας, μέσω email. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 22208482 - 91522 Ansbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com