Ansbach

Érdekes lakó- és kereskedelmi épület egy központi óvárosi helyen - kereskedelmi egység plusz két apartman!

VP azonosító: 22208482



VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 130 m²

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Áttekintés

VP azonosító	22208482
Hasznos lakótér	ca. 165 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1900

Vételár	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.02.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	144.1 kWh/m²a
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az ingatlan





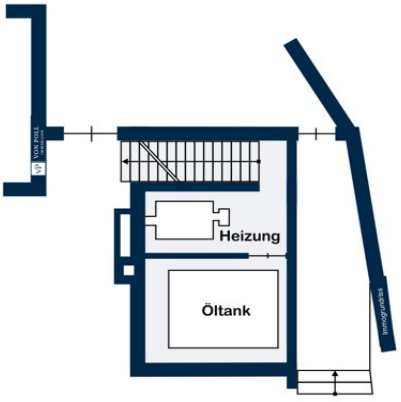
VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

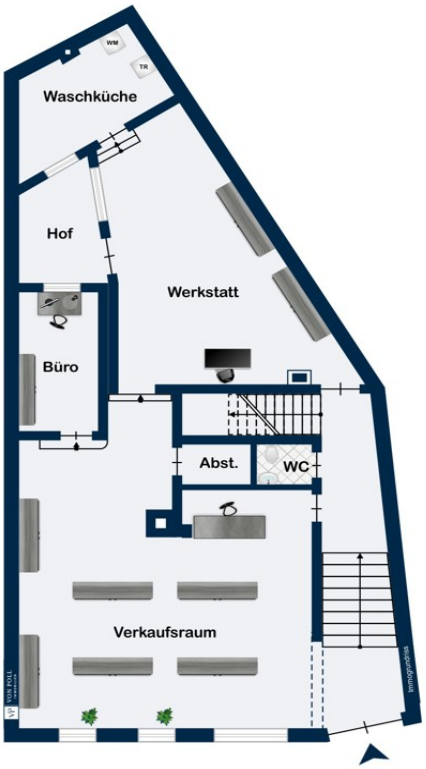
Az ingatlan

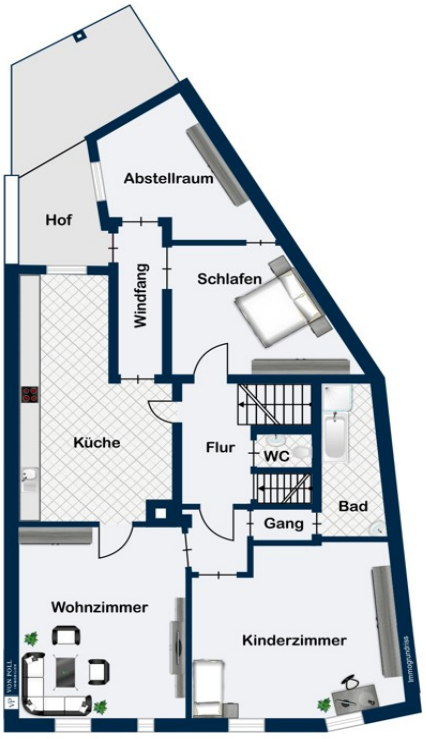


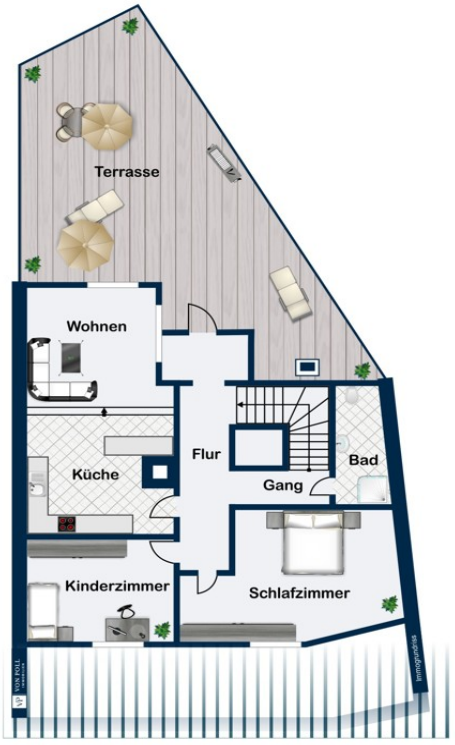
VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Alaprajzok




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Az elso benyomás

Ez a vegyes funkciójú épület Ansbach szívében található, közvetlenül a vasútállomás mellett. A részben alápincézett ingatlan eredetileg 1886 körül épült masszív építési módszerekkel egy körülbelül 130 m²-es telken. Az épület 1966 és 1970 között folyamatos felújításokon és bovítéseken esett át. Az ingatlan három szinten okosan ötvözi a lakó- és munkatereket, harmonikus összképet teremtve. A földszinti, külön bejárattal rendelkezo üzlethelyiség körülbelül 95 m²-es. A nagyméretu kirakatok optimális lehetoségeket kínálnak vállalkozása bemutatására, biztosítva a jó láthatóságot. A meglévo fatüzelésu kályha hozzájárul a stílusos hangulathoz, és a téli hónapokban további meleget biztosít. Az üzlethelyiség hátsó részén egy kis iroda, egy muhely, raktárak és egy mosdó is található a lépcsoházban. Az üzlet jelenleg kiskereskedelmi üzletként muködik. A jövobeli lehetoségek között szerepelnek különféle más típusú kiskereskedelem és számos egyéb felhasználási mód, például muvészeti stúdiók, muvészstúdiók, vagy kézmuves szolgáltatások, mint például cipojavítás, szabászat vagy lakatosmunka. A felso emeleti lakás jelenleg határozott ideju bérleti szerzodéssel kiadó, míg a hangulatos tetotéri lakás jelenleg üres. A tulajdonos jelenleg nem tervezi a tetotéri lakás bérbeadását, mivel eladásra készül. A felso emeleti lakás kivételes elrendezésu. A folyosóról lépve közvetlenül a tágas, funkcionálisan beépített konyhabútorokkal ellátott konyhába jutunk. Egy kis kamra is rendelkezésre áll. A konyhából balra a kényelmes nappali/étkezobe, jobbra pedig a fedett erkélyre juthatunk. A folyosóról a káddal, zuhanyzóval, mosdóval és mosógép-csatlakozással ellátott fürdoszobába, valamint egy külön WC-be jutunk. Ezen a szinten található még egy hálószoba, szintén erkélykapcsolattal, és egy másik szoba, amely kis irodaként vagy háztartási helyiségként is használható. Egy további tágas hálószoba teszi tökéletesen teljessé a lakást. Egy emelettel feljebb található a tetotéri lakás. A nagy tetoterasz és a város háztetoire nyíló kilátás kétségtelenül kiemelkedik. A hangulatos tetotéri lakás szíve a modern konyha a nyitott teru nappalival. A tágas, fa padlós konyha, funkcionális, modern beépített konyhával, közvetlenül a kissé megemelt nappali mellett található. Ezen az emeleten található egy modern, zuhanyzós fürdoszoba és két tágas hálószoba. Egy nagy, városi tetoterasz teszi teljessé a szintet, amely boséges helyet kínál a kerti bútoroknak és egy grillezonek. A kertészkedés szerelmesei a teraszt különféle cserepes növényekkel és egy emelt fuszerkerttel díszíthetik. A földszinten található üzlethelyiségek jelenleg foglaltak, de eladáskor kiürülnek, így az új tulajdonos a fennmaradó területet (a felso emeleti lakás kivételével) bérbe adhatja, vagy maga használhatja. Felkeltette ez az érdeklodését? Jöjjön el, és gyozodjön meg róla személyesen ennek a vegyes funkciójú épületnek a lehetoségeirol és egyedi jellemzoirol. Örömmel egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet, telefonszámával együtt, e-mailben. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22208482 - 91522 Ansbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com