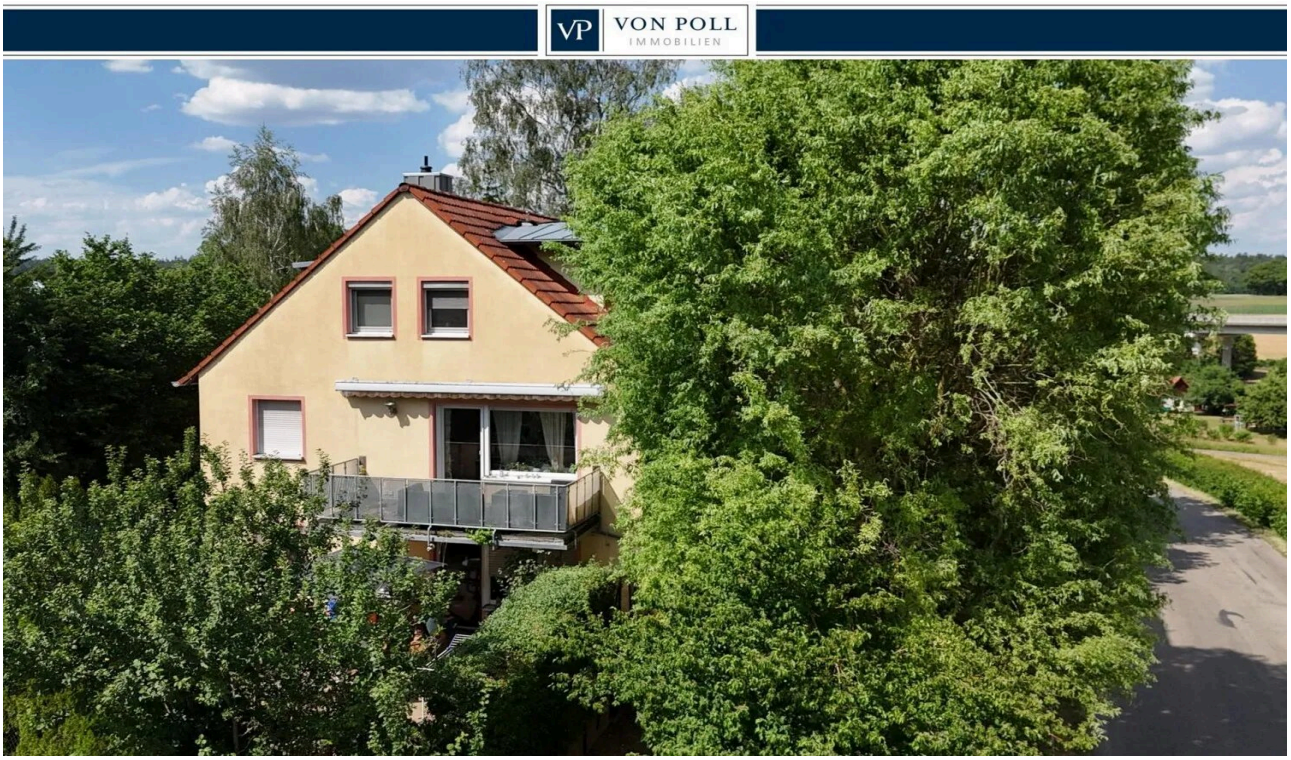
Ansbach / Deßmannsdorf

Attractive multi-family house with a view of the countryside - a solid investment opportunity

Property ID: 25208733



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m^2 • ROOMS: 11 • LAND AREA: 780 m^2

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

- 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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

At a glance

Property ID	25208733
Living Space	ca. 180 m²
Rooms	11
Bathrooms	3
Year of construction	1967
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	499.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.08.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	88.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property





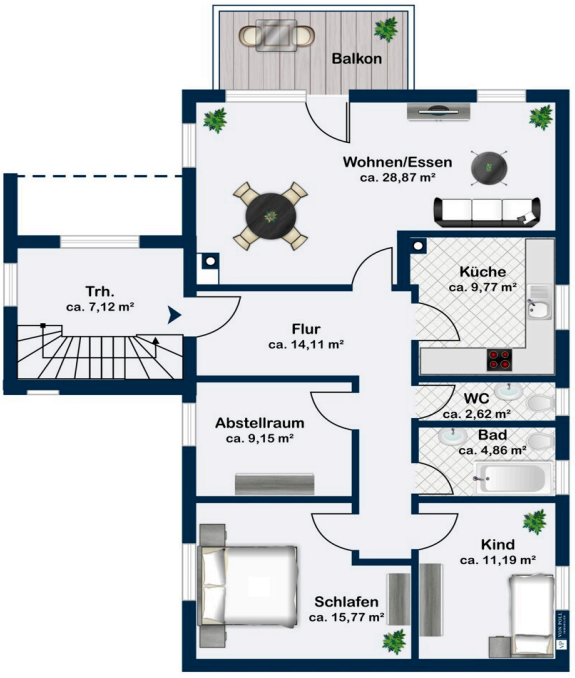
Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

The property

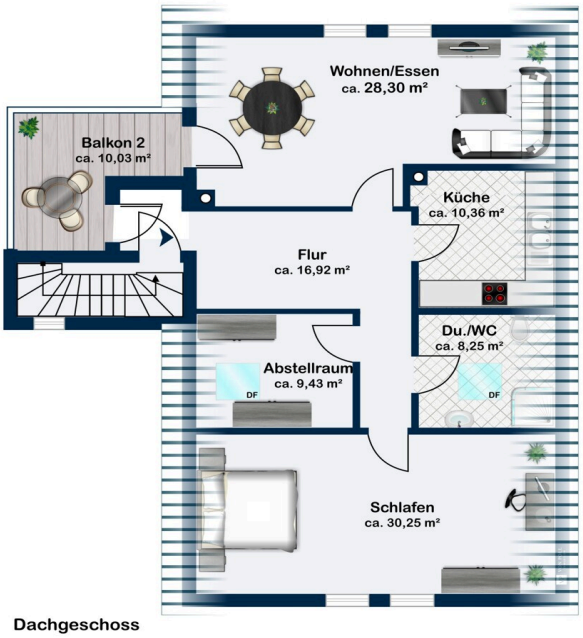


Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Floor plans



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

A first impression

This well-maintained, fully renovated (2008) multi-family home is situated in a quiet location in Deßmannsdorf. With a total of three residential units, six parking spaces, and reliable tenants, this property offers an excellent investment opportunity. The 780 m² plot provides ample space with 180 m² of living area. This property combines contemporary modernizations with thoughtful renovations, offering a solid foundation for high-quality living. The modernizations include solar panels, updated electrical systems (all from 2008), water systems (all from 2008), and a new heating system (all from 2008), making the building more efficient, safer, and future-proof. Technically, this means the installation of supplementary solar thermal panels to support hot water production and, if needed, heating, reducing utility costs and increasing energy efficiency. The electrical system was completely renovated and brought up to modern standards in 2008, including modern fuse boxes and distribution panels, as well as the necessary infrastructure for the safe and efficient use of electrical appliances. The water pipes and installations have been modernized, leaks reduced, and the hot water system management improved. The heating system has been updated to optimize heat distribution and more efficient use, which can contribute to long-term energy cost savings. At a glance, the property offers a clear layout: The ground floor comprises four rooms, a kitchen, and a bathroom with a shower. The flooring consists of PVC and tiles; the ground floor also features a water-bearing stove with the option to connect another. The first floor has a similar layout to the ground floor, also with four rooms, a storage room, a bathroom with a shower and window, and flooring consisting of PVC or tiles. The top floor features an open-plan kitchen, three rooms, a storage room, a bathroom with a shower, and flooring of laminate, parquet, or tiles. The windows here are double-glazed PVC. The balcony is covered and offers a view of the surrounding greenery. In addition, the house has full thermal insulation and an insulated roof. All these features combine timely modernization with a practical layout, creating a solid foundation for efficient living and potential value appreciation.

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Details of amenities

Modernisierungen/ Renovierungen
- Solar
- Elektrik 2008
- Wasser 2008
- Heizung 2008

Immobiliendetails auf einen Blick:
- 780 m² Grundstück
- 180 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:
- 4 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- Boden: PVC und Fließen
- wasserführender Ofen im EG mit der Möglichkeit einen weiteren Ofen anzuschließen

Obergeschoss:
- ähnlicher Grundriss wie die Wohnung im EG
- 4 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche, Wanne sowie Fenster
- Boden: PVC/ Fließen

Dachgeschoss:
- offene Küche
- 3 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Boden: Laminat/ Parkett/ Fließen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Balkon überdacht mit Blick ins Grüne

Zudem verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach.

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

All about the location

Deßmannsdorf ist ein ruhiger Ortsteil von Ansbach, eingebettet in eine ländliche, grüne Umgebung. Zwischen Feldern, Wiesen und vereinzelten Waldflächen gelegen, bietet der Ort eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer willkommenen Portion Naturnähe. Gleichzeitig ist Deßmannsdorf zentrumsnah: Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum von Ansbach und zu den überregionalen Verkehrswegen.

Die Infrastruktur überzeugt durch Grundversorgung, lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Bildungseinrichtungen in erreichbarer Nähe. Medizinische Versorgung finden Sie primär in Ansbach bzw. in umliegenden Gemeinden.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Ansbach sowie regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt und umliegende Orte. Der Anschluss an das Bahn- und Fernverkehrsnetz erfolgt über Ansbach, ergänzt durch gut ausgebaute Verbindungen auf B13 und B14 sowie regionalen Verbindungsstraßen.

In der Umgebung warten Naherholungsgebiete, Parks, Seen und Flüsse darauf, entdeckt zu werden. Ob Wandern, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Charakteristisch ist Deßmannsdorf ein Mischgebiet aus ländlichem Wohnen mit geringer gewerblicher Dichte. Es eignet sich besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die die Nähe zu einer größeren Stadt schätzen.

Property ID: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

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