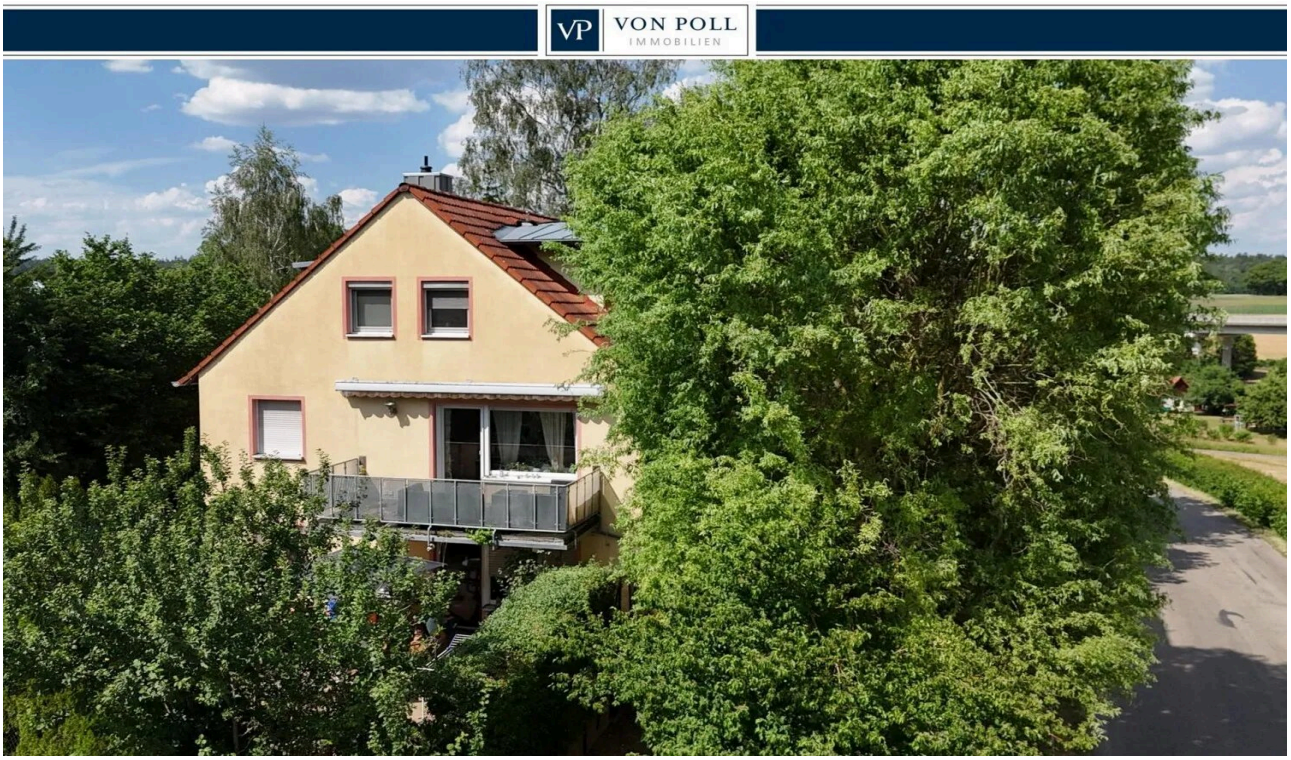
Ansbach / Deßmannsdorf

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Blick ins Grüne - solide Kapitalanlage

Objektnummer: 25208733



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 780 m²

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25208733
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie





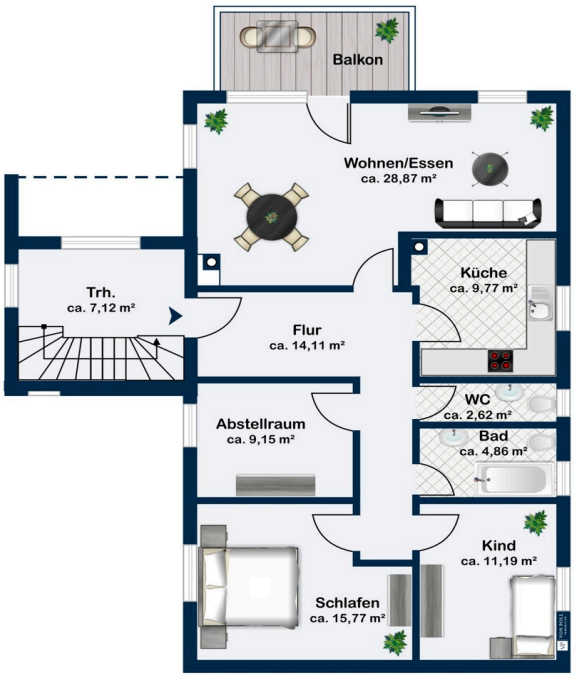
Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Die Immobilie

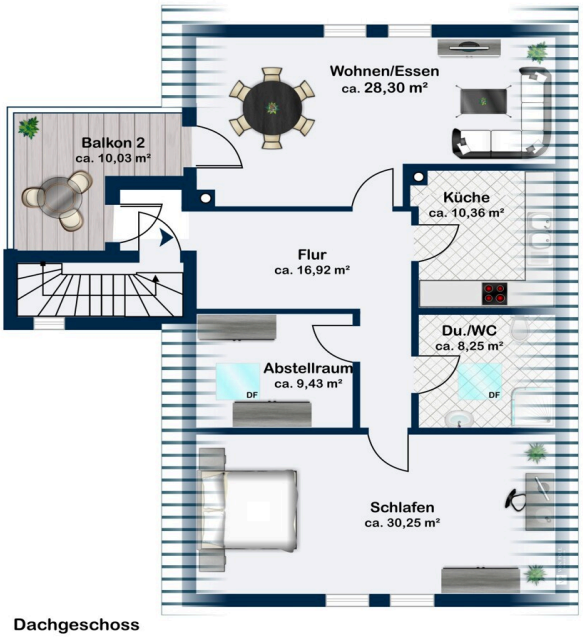


Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Grundrisse



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, 2008 kernsanierte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Deßmannsdorf. Mit insgesamt 3 Wohneinheiten, 6 Stellplätzen und zuverlässigen Mietern bietet diese Immobilie eine tolle Investitionsmöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich zudem über 780 m² und bietet somit auf 180 m² Wohnfläche ausreichend Platz.

Dieses Objekt vereint zeitgemäße Modernisierungen mit durchdachten Renovierungsmaßnahmen und bietet eine solide Basis für eine wertige Nutzung. Die Modernisierungen umfassen Solar, Elektrik aus dem Jahr 2008, Wasser aus 2008 sowie Heizung aus 2008, die das Gebäude effizienter, sicherer und zukunftsorientierter machen. Technisch gesehen bedeutet dies eine Installation ergänzender Solarthermie bzw. Solarmodule zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und gegebenenfalls Heizunterstützung, was Nebenkosten reduziert und die Energieeffizienz erhöht. Die Elektrik wurde 2008 komplett saniert und auf zeitgemäßen Stand gebracht, inklusive moderner Sicherungs- und Verteilereinheiten sowie Vorbereitung für eine sichere und effiziente Nutzung elektrischer Verbraucher. Die Wasserleitungen und -installationen wurden modernisiert, Leckagen reduziert und das Warmwassersystemmanagement verbessert. Die Heizung wurde aktualisiert, um eine optimierte Wärmeverteilung und eine effizientere Nutzung zu ermöglichen, was langfristig zu Einsparungen bei den Energiekosten beitragen kann.

Auf einen Blick bietet die Immobilie eine klare Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Dusche. Die Bodenbeläge bestehen aus PVC und Fliesen; im Erdgeschoss gibt es zudem einen wasserführenden Ofen mit der Möglichkeit, einen weiteren Ofen anzuschließen. Das Obergeschoss weist einen ähnlichen Grundriss wie das Erdgeschoss auf, ebenfalls vier Zimmer, ein Bad mit Dusche und Fenster, und die Bodenbeläge setzen sich aus PVC oder Fliesen zusammen. Im Dachgeschoss befindet sich eine offene Küche, drei Zimmer sowie ein Abstellraum, ein Bad mit Dusche und Bodenbeläge aus Laminat, Parkett oder Fliesen. Fenster bestehen hier aus zweifach Kunststoff. Der Balkon ist überdacht und bietet einen Blick ins Grüne.

Zusätzlich verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach. All diese Merkmale verbinden zeitnahe Modernisierungen mit einer praktischen Raumaufteilung und schaffen eine solide Grundlage für effizientes Wohnen sowie potenzielle Wertsteigerung.

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Ausstattung und Details

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
- 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.

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com