Ansbach

Aufgepasst: Zweifamilienhaus mit viel Potential!

Objektnummer: 25208800



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208800
Wohnfläche	ca. 130 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	259.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

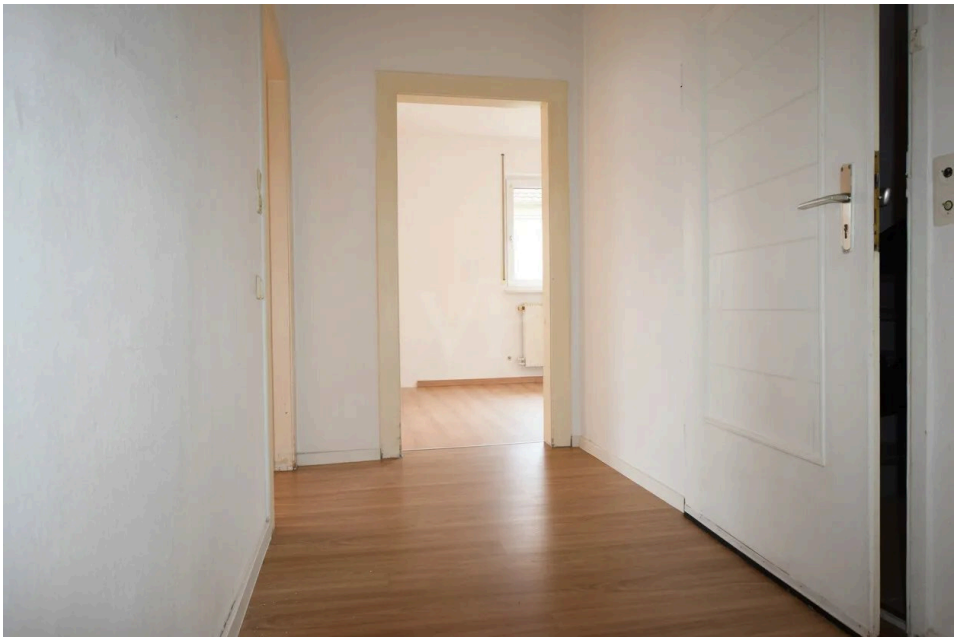
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	11.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	350.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

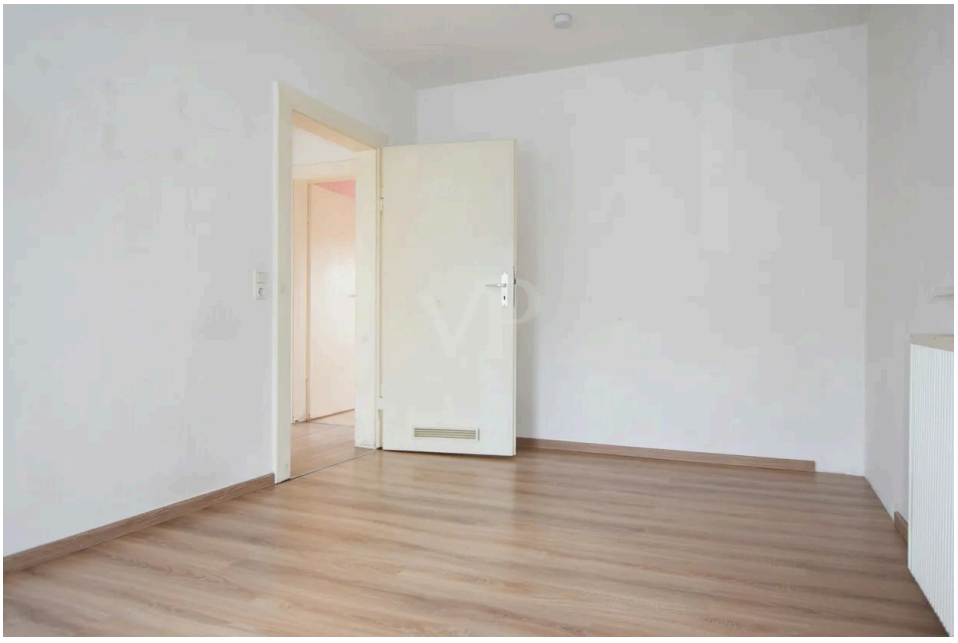




Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

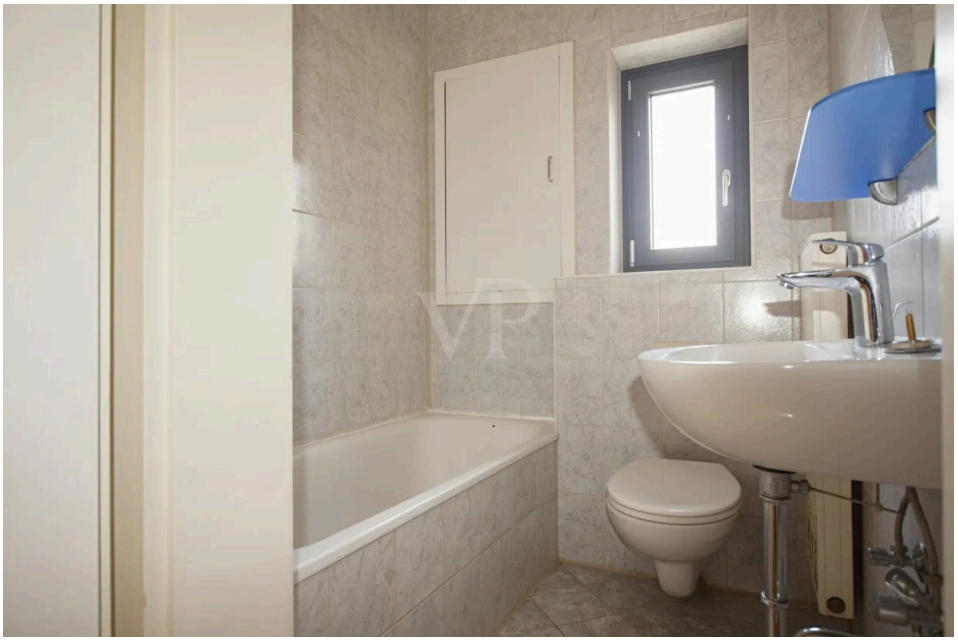
Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Grundrisse



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: 25208800 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahre 1930 errichtete gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Stadtteil Ansbach Eyb wird Sie begeistern!

Das Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 130 m², verteilt auf zwei großzügige Drei-Zimmer-Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im 1. Obergeschoss. Die Immobilie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung.

Über wenige Treppenstufen gelangt man zur Wohnungseingangstüre der Erdgeschosswohnung. Vom Flur aus erreicht man alle Räume der Wohnung. Rechts von der Wohnungseingangstüre sowie gegenüber der Wohnungseingangstüre befinden sich die drei Zimmer, welche individuell als Schlaf-, Wohn-, Home-Office-, Gästezimmer oder auch anderweitig nutzbar sind. Links neben der Wohnungseingangstüre befindet sich die große Küche, welche ausreichend Platz bietet. Daneben liegt das tageslichtdurchflutete Badezimmer, das 2018 modernisiert wurde.

Über das Treppenhaus gelangt man zu der weiteren Wohnung im 1. Obergeschoss. Diese ist geschnitten wie die Erdgeschosswohnung. Sie umfasst ebenfalls drei Zimmer, sowie eine Küche und ein Badezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und von einem der drei Zimmer erreicht man zudem den 2015 erneuerten Balkon.

Über die Treppe des Hausflures gelangt man auf den Dachboden. Dieser dient aktuell als Abstellraum. Der Dachboden bietet die ideale Möglichkeit, einen Ausbau vorzunehmen und noch mehr Raum zu schaffen. Die oberste Geschossdecke wurde gedämmt.

Beide Wohneinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Eingang und getrennte Strom- sowie Wasserzähler, sodass eine flexible Nutzung ermöglicht wird. Der Laminatboden unterstreicht das einladende Ambiente und sorgt für ein stimmiges Wohngefühl. Sämtliche Fenster sind mit 2-fach verglasten Kunststoffrahmen und Rollläden ausgestattet, was sowohl den Schallschutz als auch die Energieeffizienz verbessert. Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Gasetagenheizung, die im Jahr 2015 installiert wurde. Dies bietet den Vorteil, in jeder Wohnung die Heizleistung individuell regulieren zu können.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie gleichermaßen für Familien, Paare und Bewohner, die zusätzlichen Platz für Büros, Hobbyräume oder Gäste benötigen. Die klare Trennung der beiden Einheiten eröffnet zusätzliche Optionen, wie beispielsweise das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder das

Zusammenleben mehrerer Generationen mit genügend Privatsphäre.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt am Haus.

Eine der beiden Wohnungen ist aktuell vermietet. Zur Höhe der Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Diese Immobilie wird Sie beeindrucken. Dieses Haus bietet Funktionalität, Flexibilität und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- Laminatboden
-2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden an allen Fenstern
- obere Wohnung verfügt über einen Balkon
- obere Geschossdecke gedämmt
- getrennte Strom- und Wasserzähler
- sehr gute Infrastruktur
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Unterkellert
- 2015 Gasetagenheizung
- ca. 2015 Erneuerung Balkon
- 2018 wurde das Bad in der unteren Wohnung erneuert

Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

In bester Lage, im beliebten Ansbacher Stadtteil Eyb gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Objektnummer: 25208800 - 91522 Ansbach

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: 25208800 - 91522 Ansbach

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