Ansbach

Attention: Two-family house with great potential!

Property ID: 25208800



PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 260 m²

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

- 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: 25208800 - 91522 Ansbach

At a glance

Property ID	25208800
Living Space	ca. 130 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1930

Purchase Price	259.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

Energy Data

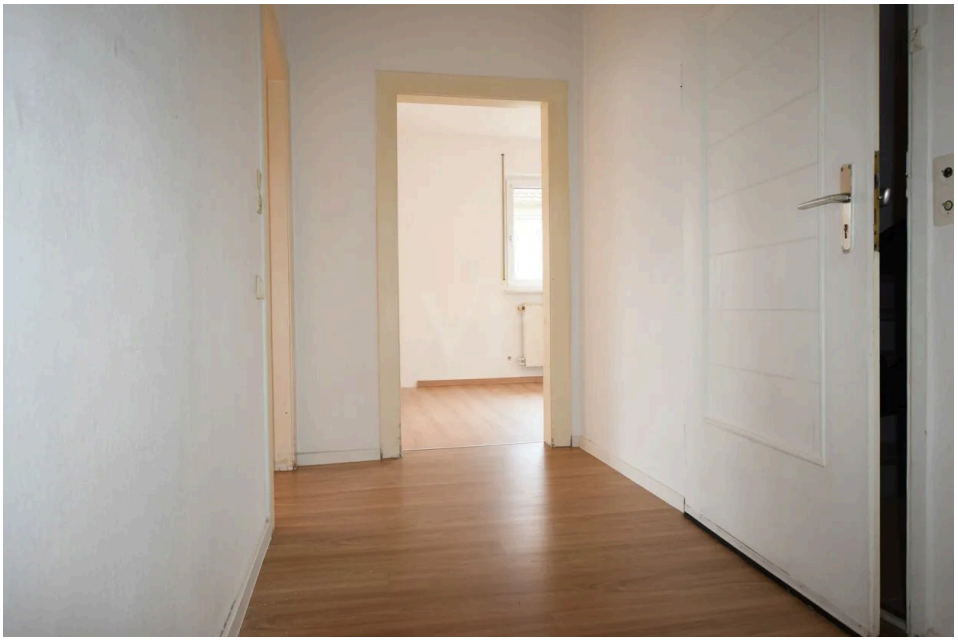
Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	11.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	350.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property

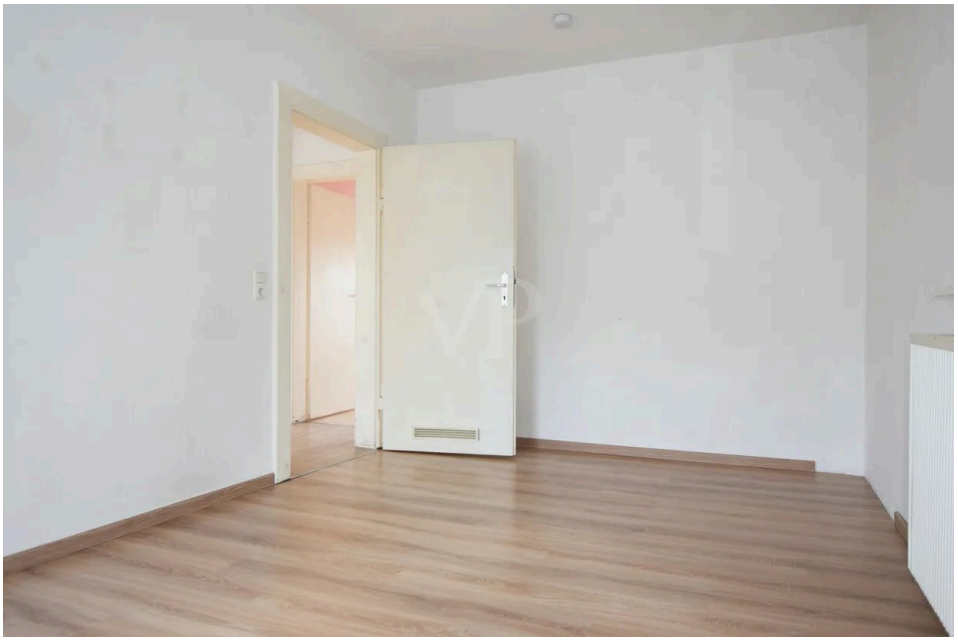




Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

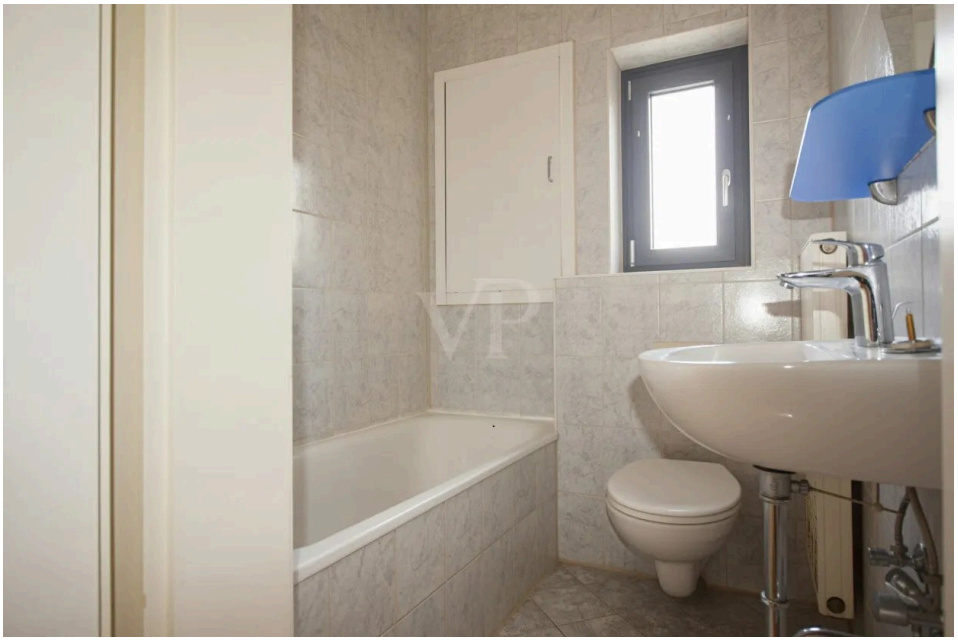
The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property





Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

The property



Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

Floor plans



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: 25208800 - 91522 Ansbach

A first impression

This well-maintained two-family house, built in 1930 in the popular Ansbach-Eyb district, is sure to impress! The house offers approximately 130 m² of living space, distributed across two spacious three-room apartments, one on the ground floor and one on the first floor. The property is ideal for owner-occupancy or rental. A few steps lead to the entrance of the ground-floor apartment. From the hallway, you can access all the rooms. To the right of the entrance and opposite it are the three rooms, which can be used as bedrooms, living rooms, home offices, guest rooms, or for other purposes. To the left of the entrance is the large, spacious kitchen. Next to it is the bright, naturally lit bathroom, which was modernized in 2018. The staircase leads to the second apartment on the first floor. This apartment has the same layout as the ground-floor apartment, also comprising three rooms, a kitchen, and a bathroom. The bathroom features a bathtub, and one of the three bedrooms provides access to the balcony, which was renovated in 2015. The attic is reached via the staircase in the hallway and is currently used for storage. The attic offers an ideal opportunity for conversion and the creation of additional living space. The top floor ceiling has been insulated. Both apartments have their own entrances and separate electricity and water meters, allowing for flexible use. The laminate flooring enhances the inviting ambiance and creates a harmonious living environment. All windows are equipped with double-glazed PVC frames and roller shutters, improving both sound insulation and energy efficiency. Heating is provided by a gas-fired central heating system, installed in 2015. This allows for individual temperature control in each apartment. Thanks to the well-designed layout, this property is equally suitable for families, couples, and those needing additional space for offices, hobby rooms, or guest rooms. The clear separation of the two units opens up additional options, such as living and working under one roof or multi-generational living with ample privacy. Parking is available directly at the house. One of the two apartments is currently rented. We would be happy to discuss the rental income with you in person. This property will impress you. This house offers functionality, flexibility, and numerous possibilities for use. See for yourself what this opportunity has to offer. We would be pleased to arrange a personal viewing appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

Details of amenities

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.

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

All about the location

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.

Property ID: 25208800 - 91522 Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 350.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25208800 - 91522 Ansbach

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