Ansbach

Handwerker aufgepasst - Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und zusätzlichem Wohnhaus

Objektnummer: 26208838



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 636 m²

Objektnummer: 26208838 - 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: 26208838 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208838
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208838 - 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: 26208838 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte mit einem weiteren Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich insbesondere an handwerklich geschickte Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die vordere Doppelhaushälfte wird über eine Außentreppe betreten. Im Eingangsbereich befindet sich geradeaus das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Anschließend gelangen Sie in die Küche mit vorhandener Einbauküche sowie in das gegenüberliegende Wohnzimmer.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger Raum, der sich über zwei miteinander verbundene Bereiche erstreckt und flexibel genutzt werden kann – beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon. Zusätzliche Abstellfläche bietet der Spitzboden. Der Keller ist von außen zugänglich.

Vor dem Haus befindet sich eine Terrasse, während der großzügige Garten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ob Gemüsegarten, Spielfläche oder grüne Oase – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit zwei Zimmern, einem Badezimmer sowie einer Küche mit Einbauküche. Dieses eignet sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder auch als separate Wohneinheit.

Ein Carport sowie ein weiterer Stellplatz im Hof runden das Angebot ab.

Insbesondere das Hinterhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet engagierten Handwerkern oder Sanierungsinteressierten die Möglichkeit, ein großzügiges Grundstück mit zwei Wohnhäusern nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend einige Highlights dieser Immobilie in der Aufzählung:
- Sehr großes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliches Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich
- Ideal für Handwerker und Sanierungsinteressierte
- Viel Platz für Hobby, Garten oder Familie
- Terrasse und Balkon vorhanden
- Carport sowie weiterer Stellplatz
- Zwei Einbauküchen bereits vorhanden
- Flexible Nutzung – z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung mit separatem Wohnbereich
- Gute Grundlage zur Verwirklichung eigener Wohnideen
- Attraktives Entwicklungspotenzial durch zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück
- Gasheizung (2017 erneuert)
- Außenkamin
- Erbpachtgrundstück

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

Objektnummer: 26208838 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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 sowie das Retticenter beheimaten eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

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. 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. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen 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.

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 fußläufig erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 26208838 - 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: 26208838 - 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