Ansbach

Charmantes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, Wintergarten, Garage und historischem Felsenkeller

Objektnummer: 26208869



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 289 m²

Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208869
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	524.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit, eine gut durchdachte Raumaufteilung und besondere Ausstattungsmerkmale. Das Haus verfügt über zwei getrennt nutzbare, gut geschnittene Wohnungen und eignet sich damit ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die teilweise Vermietung.

Bereits der geräumige und lichtdurchflutete Eingangsbereich im Erdgeschoss vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen direkten Zugang zur Südwestterrasse sowie zum Garten. Das helle Wohnzimmer eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, beheizbare Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und durch einen praktischen Abstellraum ergänzt wird.

Neben den Wohnbereichen stehen im Erdgeschoss eine Waschküche, Hobby- und Lagerräume sowie eine kleine Werkstatt zur Verfügung. Der Dachboden befindet sich in gutem Zustand und kann als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden. Direkt am Haus befindet sich eine PKW-Garage mit elektrischem Tor, die komfortables Parken ermöglicht.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Unter anderem wurden die Fenster um das Jahr 2002 gegen zweifach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Ebenfalls im Jahr 2002 erfolgte die Erneuerung der Überdachung von Garage, Flur und Treppenhaus. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme aus dem Jahr 1990 mit zwei separaten Zählern.

Eine besondere Rarität stellt der originale, beleuchtete Felsenkeller unter dem Haus dar. Dieser verfügt über ein Wassersammelbecken und verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen historischen Charakter.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als solide Immobilie mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem schönen Gartenbereich in attraktiver Südwestausrichtung.

Objektnummer: 26208869 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Zweifamilienhaus Baujahr 1955
- 2 getrennt nutzbare, gut geschnittene Wohnungen mit separaten Terrassen und kleinen Gärten
- Geräumiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im EG
- Küche im EG mit vorhandener Einbauküche und Zugang zur Südwestterrasse und Garten
- Beheizbarer großzügiges Wintergarten mit zusätzlichem Abstellraum
- Helles Wohnzimmer im EG und schönem Blick in den Garten
- Gastherme mit zwei separaten Zählern Baujahr 1990
- Dachboden als Lagerfläche nutzbar, in gutem Zustand
- Waschküche, Hobby-/Lagerräume sowie kleine Werkstatt im Erdgeschoss vorhanden
- PKW-Garage direkt am Haus mit elektrischem Tor
- Div. Modernisierungen bereits durchgeführt: u. a.: Fenster um ca. 2002 getauscht zu 2-fach Verglasung Kunststoff, 2002 neue Überdachung Garage/Flur und Treppenhaus
- Originaler, beleuchteter Felsenkeller unter dem Haus vorhanden mit Wassersammelbecken
- AN-Net Glasfaser verlegt und einsatzbereit

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, dieses Haus bei einer Besichtigung vor Ort persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208869 - 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: 26208869 - 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: 26208869 - 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