Ansbach

Charmantes Familienhaus mit Potenzial – Großzügige Doppelhaushälfte auf ca. 600 m² Grundstück

Objektnummer: 26208933



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

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

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208933
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Diese besondere Doppelhaushälfte verbindet den Charme eines Hauses aus dem Jahr 1906 mit dem Komfort umfangreicher Modernisierungen. Die Immobilie wurde im Jahr 2006 umfassend kernsaniert und modernisiert und präsentiert sich heute als großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause mit ca. 164 m² Wohnfläche auf einem rund 600 m² großen Grundstück.

Das Haus bietet auf drei Etagen ein durchdachtes Raumangebot mit insgesamt vier Schlafräumen sowie jeweils einem Badezimmer auf jeder Wohnebene. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die Wert auf großzügige Räume und eine flexible Nutzung legen. Besonders praktisch: Die Kinderzimmer lassen sich bei Bedarf in separate Spiel- und Schlafbereiche aufteilen und können so individuell an die Bedürfnisse der Familie angepasst werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft und insbesondere in den kälteren Monaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Hochwertige Innen- und Außentüren sowie eine Vollholztreppe unterstreichen den wertigen Charakter der Immobilie.

Auch technisch wurde das Haus umfangreich modernisiert. Die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2006. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Für die Wärmeversorgung steht eine im Jahr 2005 erneuerte Ölheizung zur Verfügung. Darüber hinaus sind bereits ein Gasanschluss sowie die Voraussetzungen für eine Solaranlage vorbereitet, wodurch zusätzliche Möglichkeiten für eine zukünftige energetische Weiterentwicklung bestehen.

Das ca. 600 m² große Grundstück bietet viel Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Der Gartenbereich wurde im Jahr 2013 neu gestaltet und mit hochwertigem Pflaster versehen. Die Terrasse verfügt über Gabionen als Sichtschutz und schafft damit einen angenehm geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiterer Pluspunkt ist die großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren. Die angeschlossene Werkstatt bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend für Hobby, Handwerk oder als praktische Nutzfläche für den Alltag.

Neben dem bereits großzügigen Wohnangebot bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial: Das Dachgeschoss kann perspektivisch ausgebaut werden und eröffnet damit zusätzliche Möglichkeiten für Wohn- oder Nutzfläche.

Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als charaktervolles und

großzügiges Zuhause, das historischen Charme mit den Vorzügen umfangreicher Modernisierungen verbindet. Die Kombination aus ca. 164 m² Wohnfläche, einem ca. 600 m² großen Grundstück, vier Schlafräumen, zwei Bädern, großzügiger Doppelgarage mit Werkstatt sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial macht die Immobilie zu einem vielseitig nutzbaren Familienhaus.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Qualitäten und dem besonderen Charme dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Austattungshighlights in der Aufzählung:
- Baujahr 1906
- Umfassend kernsaniert und modernisiert im Jahr 2006
- Grundstücksgröße von ca. 600 m²
- Wohnfläche ca. 164 m²
- Große Doppelgarage mit elektrischen Toren und angeschlossener Werkstatt
- Kunststofffenster aus 2006
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Neue Ölheizung aus dem Jahr 2005
- Vorbereiteter Gasanschluss und Solar
- Dämmung oberste Geschossdecke
- Hochwertige Innen- und Außentüren
- Vollholztreppe im Innenbereich
- 2013 Erneuerung Gartenbereich mit neuem Pflaster, Gabionen als Sichtschutz auf der Terrasse
- 2025 Modernisierung der Bäder
- Auf zwei Etagen insgesamt 4 Schlafräume und jeweils ein Badezimmer
- Kinderzimmer können in Spiel- und Schlafbereich getrennt werden
- Ausbau Dachgeschoss möglich

Dies sind nur einige der Highlights welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208933 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Feuchtwanger Straße 41 in Ansbach und damit in einer gut angebundenen Lage innerhalb der Stadt. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer guten innerstädtischen Infrastruktur geprägt. Das Ansbacher Stadtzentrum ist in kurzer Entfernung erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Schulen und weiteren Einrichtungen.

Auch die nähere Umgebung der Feuchtwanger Straße bietet eine gute Infrastruktur. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass auch Ziele innerhalb Ansbachs bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind. Der Ansbacher Bahnhof liegt rund 1 km entfernt und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Ansbach ist unter anderem über die S-Bahn-Verbindung Richtung Nürnberg sowie über weitere Zugverbindungen in das regionale und überregionale Schienennetz eingebunden.

Die Feuchtwanger Straße stellt eine wichtige innerstädtische Verbindungsachse dar und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit verschiedener Stadtbereiche. Über das regionale Straßennetz sind auch die umliegenden Gemeinden und Städte gut erreichbar.

Für den überregionalen Individualverkehr bietet Ansbach eine gute Anbindung an die Autobahn A6. Die Stadt verfügt über zwei Autobahnanschlüsse; über das nahegelegene Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim besteht zudem eine Verbindung zur A7. Darüber hinaus führen die Bundesstraßen B13 und B14 in die umliegenden Regionen.

Insgesamt verbindet die Lage eine gute innerstädtische Erreichbarkeit mit einer schnellen Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Damit eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Bewohner, die Wert auf kurze Wege innerhalb Ansbachs und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte legen.

Objektnummer: 26208933 - 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: 26208933 - 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