Ansbach

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit zwei Balkonen und modernisierter Heizung

Objektnummer: 26208963



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26208963 - 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: 26208963 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208963
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

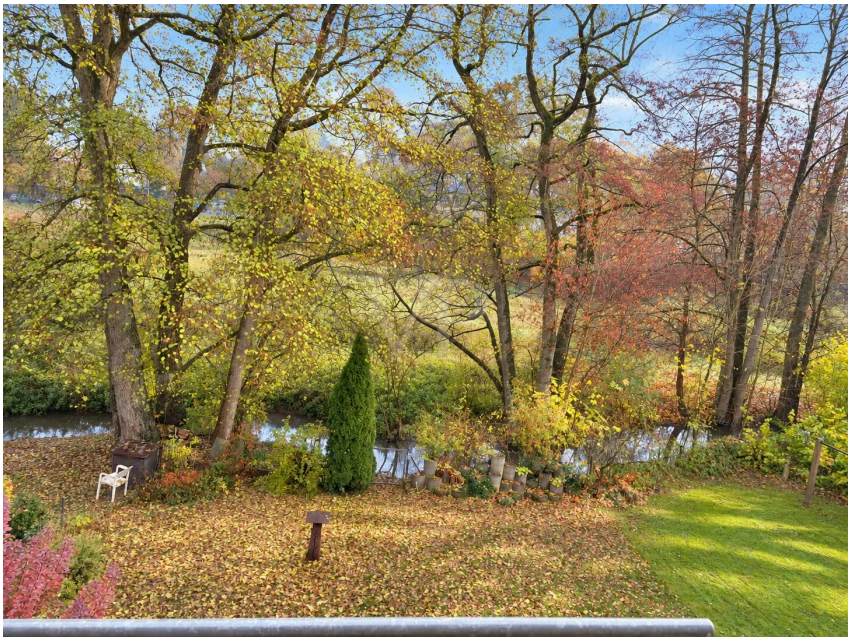




Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

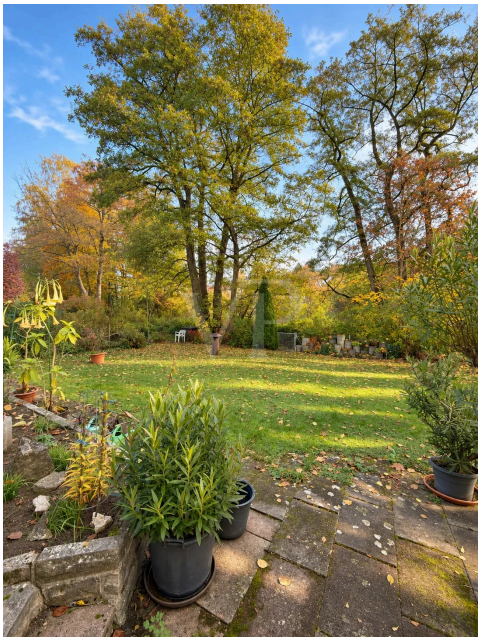
Die Immobilie





Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Die Immobilie

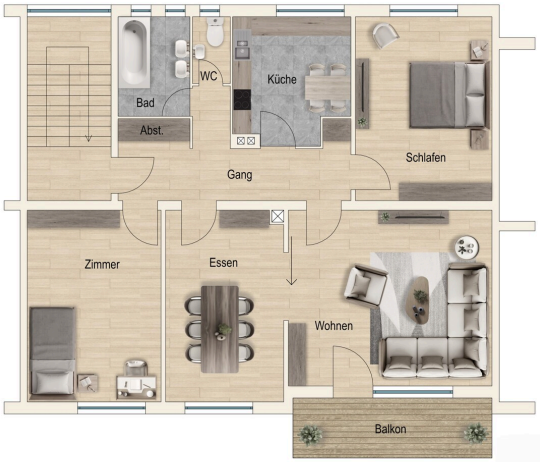


Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

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: 26208963 - 91522 Ansbach

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich auf einem Grundstück von etwa 400 m² und bietet eine Wohnfläche von rund 181 m², verteilt auf zwei Etagen. Jede der beiden Wohneinheiten umfasst drei Zimmer, sodass insgesamt sechs Zimmer zur Verfügung stehen. Die Raumaufteilung überzeugt durch klare Strukturen und durchdachte Übergänge zwischen den Bereichen wie im geraden Flur mit rotem Läufer ersichtlich.

Die beiden Wohnzimmer sind großzügig bemessen und bieten eine klassische Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Couchtisch und Wohnwand sowie einen Zugang zum Balkon. Die Essbereiche sind durch traditionelle Holzmöbel und Vitrinen geprägt und mit Pendelleuchten ausgestattet, was den Räumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. In beiden Wohnungen gibt es jeweils ein Schlafzimmer mit sanftem Tageslicht und freundlicher Gestaltung sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann. Die Badezimmer sind zeitlos gefliest und verfügen jeweils über ein Fenster, ein Waschbecken, eine Badewanne und ein WC. Die Armaturen und Fliesen wirken gepflegt und zweckmäßig.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard mit zweifach verglasten Kunststofffenstern und einer modernen Gaszentralheizung, die 2021 erneuert wurde. Das Dach ist gedämmt, was zur Energieeffizienz beiträgt. Im Kellergeschoss befinden sich neben den klassischen Abstell- und Wirtschaftsräumen ein Partyraum in Holzoptik, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der schön angelegte Garten mit benachbartem alten Baumbestand bietet einen idyllischen Rückzugsort mitten im Grünen. Der angrenzende Bachlauf unterstreicht die naturnahe Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Zwei separate Garagen stehen direkt neben dem Haus zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Die beiden Etagen verfügen jeweils über einen eigenen Balkon, der einen Blick ins Grüne ermöglicht und als Erweiterung des Wohnraums genutzt werden kann.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und präsentiert sich als ansprechendes Wohngebäude mit durchdachter Ausstattung, zwei separaten Wohneinheiten und solider Bausubstanz.

Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Zweifamilienhaus
- Baujahr 1963
- Grundstücksfläche ca. 400 qm
- Wohnfläche insgesamt 181 qm (EG 90,5 qm + OG 90,5 qm)
- 3 Zimmer pro Etage
- 2 Stockwerke
- Erdgeschoss vermietet
- 2 Garagen neben dem Haus
- Gasheizung 2021 erneuert
- Dach gedämmt
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Partyraum im Keller in Holzoptik

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208963 - 91522 Ansbach

Alles zum Standort

Ansbach präsentiert sich als stabiler regionaler Wohn- und Wirtschaftsstandort mit verlässlicher Nachfrage, solider Infrastruktur und einer guten Einbindung in die Metropolregion Nürnberg sowie den fränkischen Raum. Die Stadt überzeugt durch ihre Funktion als Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Dienstleistungszentrum und bietet damit ein Umfeld, das für langfristig orientierte Kapitalanlagen besonders interessant ist. Wertstabilität entsteht hier vor allem über etablierte Lagen, gute Erreichbarkeit und eine hochwertige, energieeffiziente Objektqualität.

Der Standort im Stadtgebiet verbindet urbane Erreichbarkeit mit einem angenehm gewachsenen Umfeld. Gerade für Anleger sind die Nähe zu Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und dem Bahnhof überzeugende Faktoren, da sie die nachhaltige Vermietbarkeit unterstützen. Ansbach zeigt sich damit als Markt mit defensivem Profil, in dem solide Mieterträge und eine kontinuierliche Nachfrage im Vordergrund stehen.

Auch im direkten Umfeld ist die Versorgung hervorragend aufgestellt: Mehrere Busverbindungen sichern eine komfortable Anbindung im Alltag. Der Bahnhof Ansbach ist gut erreichbar, während der Bahnhof Schalkhausen zusätzliche Mobilität bietet; die Autobahnanschlüsse liegen ebenfalls gut erreichbar im weiteren Umfeld. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer dichten medizinischen Infrastruktur mit tierärztlicher und allgemeinmedizinischer Versorgung, mehreren Klinik- und Praxisangeboten sowie Apotheken in komfortabler Distanz. Bildungseinrichtungen vom Kindergarten über die Grund- und Mittelschule bis hin zur Hochschule Ansbach liegen ebenfalls nah beieinander, was die Standortqualität zusätzlich stärkt. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie Norma, Rewe und weitere Nahversorger sowie durch Cafés und Restaurants, die das Quartier angenehm beleben. Für einen Investor ergibt sich daraus ein Standort mit belastbarer Nachfragebasis, guter Infrastruktur und überzeugenden Perspektiven für stabile Erträge.

Objektnummer: 26208963 - 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: 26208963 - 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