

Ansbach

# Großzügiges Wohn- und Gewerbeanwesen in zentraler Innenstadtlage mit top Rendite

Objektnummer: 25208801



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 466 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208801
Wohnfläche	ca. 466 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1760

Kaufpreis	799.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

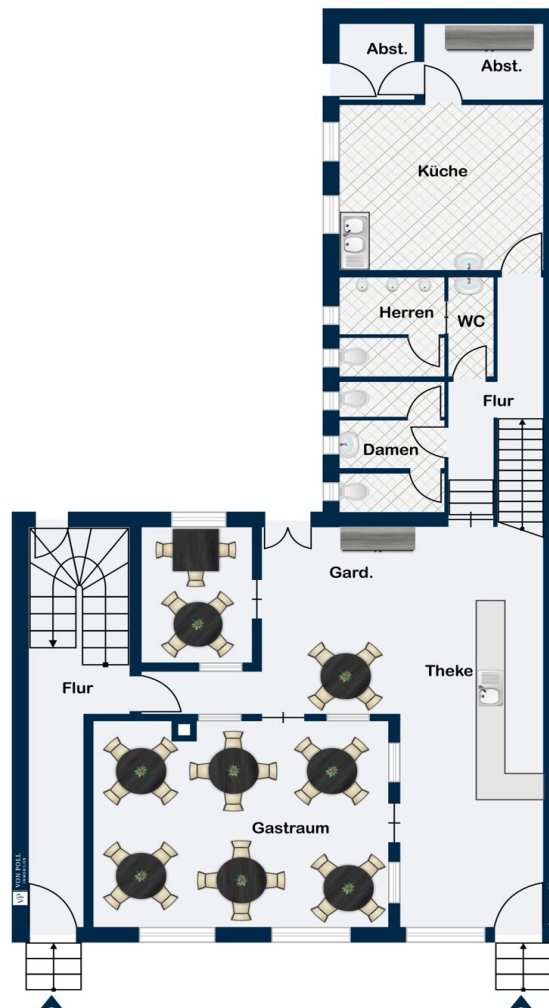
## Die Immobilie

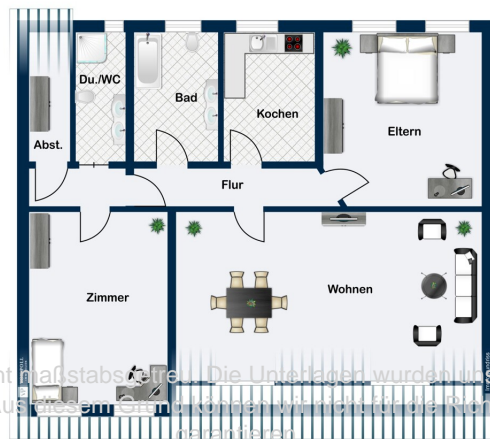
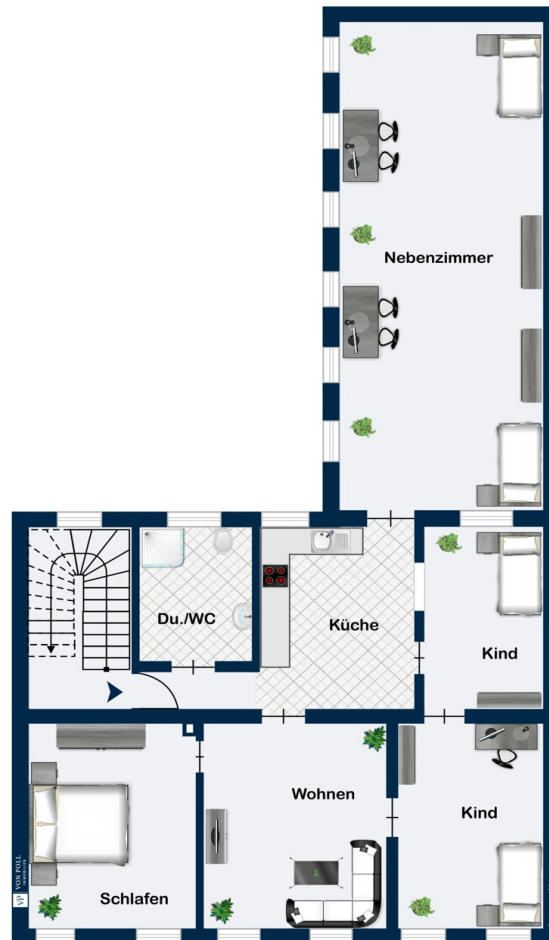




Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabstreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als attraktives Objekt in äußerst zentraler Lage, nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Auf einer Grundstücksfläche von rund 320 m<sup>2</sup> bietet es eine gelungene Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und solider wirtschaftlicher Perspektive. Die Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner und Mieter von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort auch langfristig besonders beliebt macht.

Das Gebäude selbst ist ein historisches Wohn- und Geschäftshaus, das Ende der 1990er-Jahre einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Die Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1999/2000 umfassten wesentliche bauliche und technische Modernisierungen und bilden bis heute eine solide Basis für den sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Gasheizung aus dem Jahr 2000 gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Insgesamt bietet diese Immobilie ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf eine Gewerbefläche und vier Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine langfristig vermietete Gewerbeinheit. Diese sorgt für stabile Einnahmen und macht das Objekt auch für Kapitalanleger interessant.

Das erste Obergeschoss beherbergt die großzügige Eigentümerwohnung mit vier gut geschnittenen Zimmern. Ein wesentliches Highlight dieser Einheit ist die umfangreiche Badsanierung aus dem Jahr 2020: Das moderne Bad wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung. Auch die Küche ist funktional gestaltet und mit einer praktischen Einbauküche versehen, was zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Im zweiten Obergeschoss liegt eine gut vermietete Drei-Zimmer-Wohnung, die aufgrund ihrer Größe und ihres Grundrisses sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien attraktiv ist. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage eine frisch renovierte 1-Zimmer Wohnung. Darüber hinaus wurde auch das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnfläche ausgebaut, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft – hier wartet ein komplett neu renovierte 3-Zimmer Wohnung auf Sie mit einer atemberaubenden Dachterrasse.

Durch die insgesamt mehrfach vorhandenen Wohn- und Nutzungseinheiten profitiert das Gebäude von einer zuverlässigen und regelmäßigen Mieteinnahmesituation. Der ausgewogene Wohnungsmix sorgt dafür, dass frei werdende Einheiten erfahrungsgemäß schnell wieder vermietet werden können.

Damit vereint das Objekt historische Bausubstanz, zeitgemäße Ausstattung, sehr gute Lagebedingungen und wirtschaftliche Attraktivität – ein vielseitiges Haus mit Potenzial sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.



Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- Ca. 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Insgesamt ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Im Stadtzentrum gelegen
- Altstadt fußläufig erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur - zentral gelegen
- Historisches Wohn- und Geschäftshaus
- Kernsanierung 1999/2000 durchgeführt
- Gasheizung aus dem Jahr 2000
- Viele gut fußläufig erreichbar
- Erdgeschoss langfristig vermietet
- Eigentümerwohnung mit vier Zimmern im ersten OG
- Umfangreiche Badsanierung 2020 mit Fußbodenheizung
- Küche mit funktionaler Einbauküche
- 1-Zimmer Wohnung im zweiten OG
- Vermietete 3 – Zimmer-Wohnung im zweiten OG
- Ausgebaute Dachgeschosswohnung
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Guter Wohnungsmix – schnelle Vermietbarkeit

Mit stabilen Mieteinnahmen und hervorragendem Entwicklungspotenzial ist dieses Objekt eine solide und langfristig attraktive Kapitalanlage. Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25208801 - 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. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 25208801 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208801 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)