

Ansbach – Ansbach

Seltene Gelegenheit! Historisches Schmuckstück im Herzen Ansbachs!

Objektnummer: 23208511



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

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

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23208511
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	15
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1779
Stellplatz	8 x Garage

Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 450 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



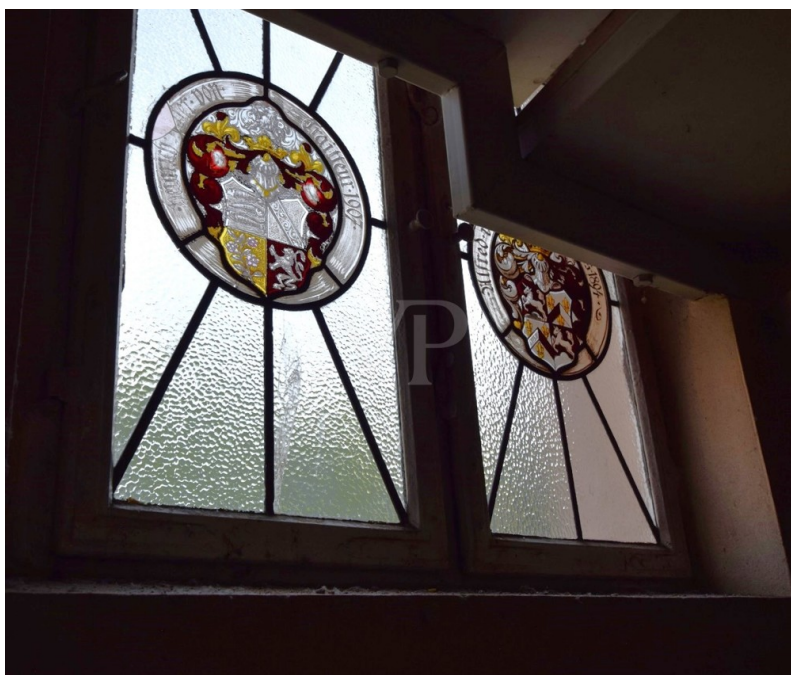
Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Die Immobilie



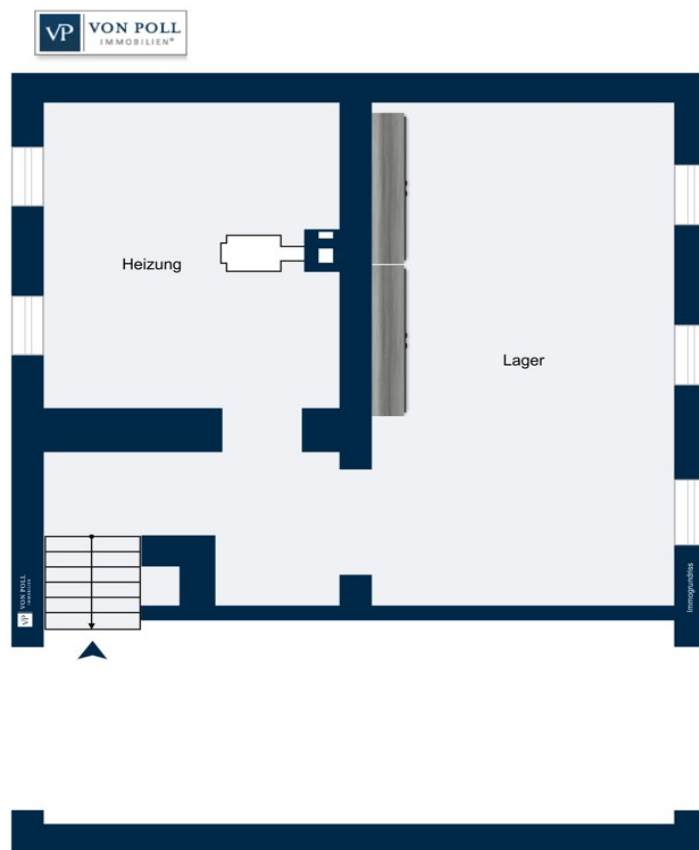
Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

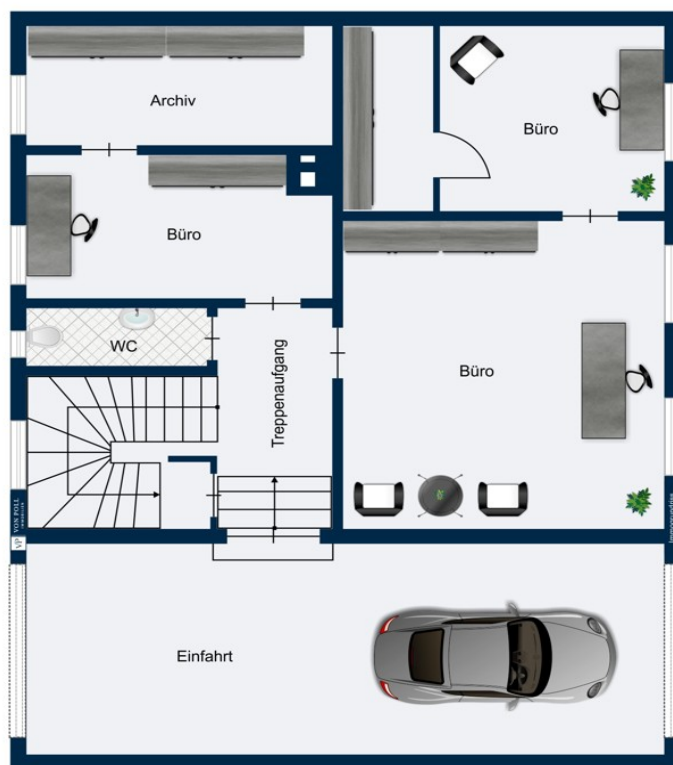
Die Immobilie

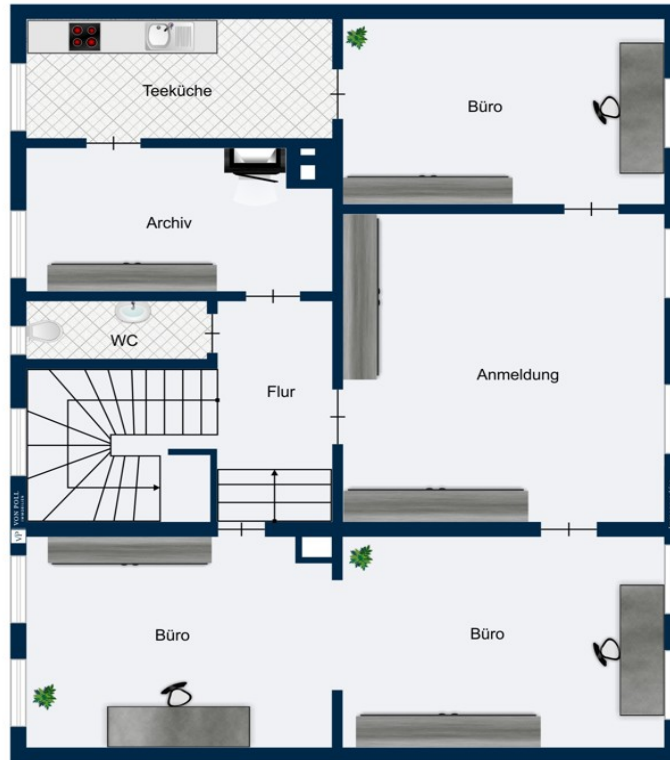


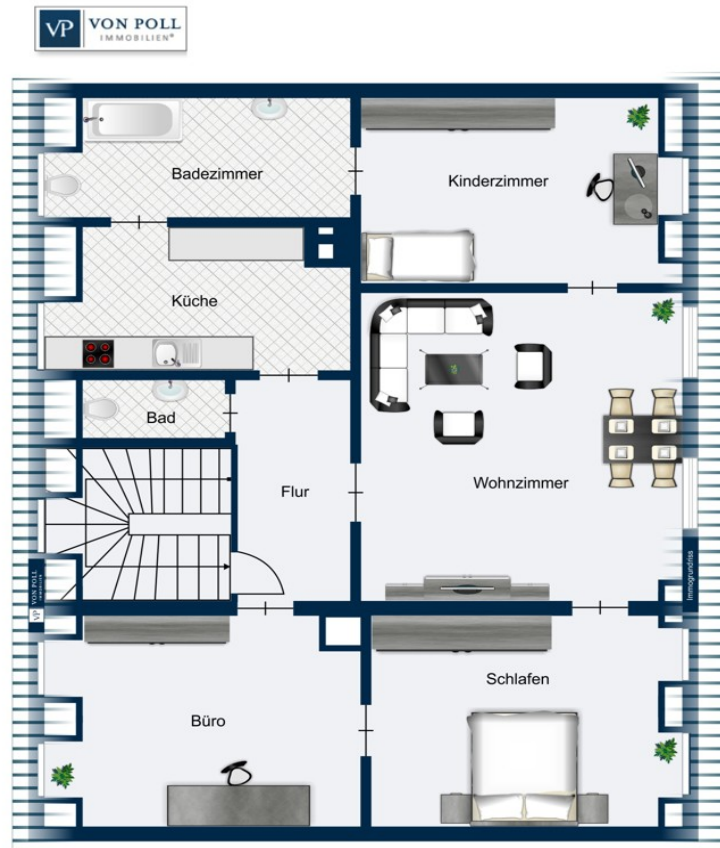
Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

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: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Schmuckstück im Herzen der Ansbacher Altstadt wird Sie begeistern! Vor allem aufgrund der zentralen Lage und des historischen Erscheinungsbildes ist dieses Anwesen ein besonderes und seltenes Baujuwel! Das im Jahr 1779 erbaute Haus spiegelt mit seiner ausgeschmückten Architektur zahlreiche Facetten des späten "Ansbacher Barocks" wider. Durch die herrschaftlich anmutende Außenfassade mit Mittelrisalit, den Sprossenfenstern, der Putzgliederung und den barocken Zierformen ist das Anwesen ein imposanter Blickfang. Aktuell befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist daher besonders gut als Sonder-Afa-Objekt für Investoren und Bauträger geeignet. Auch im Innenbereich sind zahlreiche Andenken an vergangene Epochen erhalten. So beindrucken die hohen Decken, die Echtholzparkettböden, teilweise in Fischgrätmuster, die Türcargen oder auch die handgebrannten Steinfliesen, um nur einige Besonderheiten dieser markanten Immobilie zu nennen. Das prunkvolle Eingangsportal mit Massivholztür führt weiter in die Einfahrt. Hier wurde nachträglich (1981) ein schmuckvolles Wandgemälde eines bekannten Ansbacher Künstlers, das die Stadt Ansbach zeigt, angebracht. Rechterhand führt die Steintreppe in das erhöhte Erdgeschoss. Aktuell wird diese Ebene noch als Büroräume genutzt und verfügt über zwei Büros, ein Abstellraum, ein WC und zwei Lagerräume. Diese Büroräumlichkeiten werden im Zuge des Verkaufs geräumt, so dass der neue Eigentümer sofort über das komplette Haus verfügen kann. Die freihängende Marmortreppe führt weiter in das Ober- und Dachgeschoss. In eines der Treppenhaufenster ist kunstvoll ein Wappen eingearbeitet. Das Obergeschoss wurde zuletzt als Kanzlei genutzt. Eine Umnutzung fand 1995 statt. Zuvor war diese Einheit, ebenso wie das Dachgeschoss auch, zu Wohnzwecken vermietet. Die beiden Wohnungen im OG und DG sind nahezu deckungsgleich und befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dank der vielen Fenster sind alle Räume besonders hell und freundlich. Auf ca. 206 m² können zwei wunderschöne 4-Zimmer-Altbauwohnungen im Herzen der Ansbacher Innenstadt entstehen. Der Spitzboden des Wohnhauses ist nicht ausgebaut und bringt weiteres Ausbaupotential mit sich. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf das nahegelegene Herrieder Tor, das Gymnasium Carolinum und nach Nord-Osten auf den Kirchturm der St. Ludwig Kirche. Das Gebäude ist mit einem Gewölbe teilunterkellert. Hier befindet sich auch die aktuelle Ölzentralheizung und ein Lagerraum. Der Öltank ist hinter dem Haus im Garten- und Gerätehäuschen untergebracht. Auf dem ca. 600 m² großem Grundstück befinden sich neben der vielseitig gestaltbaren Gartenfläche acht Garagen, die z. Zt. noch teilweise vermietet sind. Die Zufahrt vom hinteren Bereich des Grundstückes zu den Garagen ist ebenfalls möglich. Das gesamte Anwesen bedarf umfassender Sanierungen und

Modernisierungen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenem Baujuwel vor Ort und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu ein vollständig ausgefülltes Kontaktformular mit Ihrer Telefonnummer zu. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ausstattung und Details

Die Highlights im Überblick:

- Denkmalimmobilie (Sanierungs-AfA)
- Imposantes, historisches Anwesen mit Geschichte
- Ca. 600 m² Grundstück
- Ca. 450 m² Nutzfläche
- Ca. 270 m² mögliche Wohnfläche (im EG, OG, und DG)
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Repräsentative Immobilie
- Fassade mit Risalit, Pilaster und Putzgliederung
- Eingangsportal mit barocken Zierformen
- Zentrale Innenstadtlage
- Hohe Decken
- Echtholzparkettböden und handgebrannte Steinfliesen
- Gewendelte Marmortreppe
- Dachgeschoss mit historisch erhaltenen Türstöcken
- Sprossenfenster mit Rundbögen
- Großzügige und helle Räume
- Historischer Gewölbekeller
- Kleiner Gartenbereich hinter dem Haus
- 8 Garagen – derzeit noch teilweise vermietet
- Grundstückszufahrt zu zwei Straßenseiten

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Entdecken Sie die Möglichkeiten und bringen Sie neues Leben in dieses historische Anwesen. 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: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Alles zum Standort

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt verkehrsgünstig an der B14, B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in max. 35 Min. per PKW oder bequem 1/2h per S-Bahn. Die Immobilie selbst befindet sich direkt in der Ansbacher Altstadt. Bushaltestellen sowie der Bahnhof sind in unmittelbarer Laufnähe. 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. Der Hauch von Puder und Parfüm verleiht dem Geschehen seinen einmaligen Charakter. 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. Große Namen wie Yehudi Menuhin, Pierre Boulez, Gidon Kremer, Mstislaw Rostropowitsch oder Thomas Zehetmair und John Eliot Gardiner prägten und prägen die Programme der Bachwoche. Dennoch ist das Musikfest nie zu einer Heimat des Starkultes geworden. Musiker und Besucher aus allen Nationen rühmen vielmehr 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. Erlebenswert ist auch grüne Nacht der Stadt Ansbach. Die Grüne Illumination gibt der Stadt ein vollkommen anderes Gesicht und lässt Einheimische und Besucher jedes Mal aufs Neue staunen. Unter dem Motto „Illumination, Kunst, Museen, Musik & mehr“ gibt es zahlreiche spannende optische, akustische und kulinarische Genüsse. Das Altstadtfest ist wohl DIE Veranstaltung in Ansbach. Zum Altstadtfest in Ansbach gibt es auf zwölf Bühnen im Stadtgebiet Live-Musik, Kleinkunstdarbietungen, Theateraufführungen und eine Kindermeile. Sie erleben die Stadt aus einem ganz anderen Blickwinkel. Ansbach ist Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebeliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das in 5 Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 23208511 - 91522 Ansbach – 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: 23208511 - 91522 Ansbach – Ansbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com