

Ansbach

# Top Lage, traumhaftes Grundstück und ein Anwesen mit Potenzial

Objektnummer: 24208570



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.025 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208570 - 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: 24208570 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24208570          |
| Wohnfläche    | ca. 135 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 7                 |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1962              |
| Stellplatz    | 2 x Garage        |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 459.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                  |                |
|----------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis   | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf | 235.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2024     |                  |                |
| Befuerung                  | Gas            |                  |                |

Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



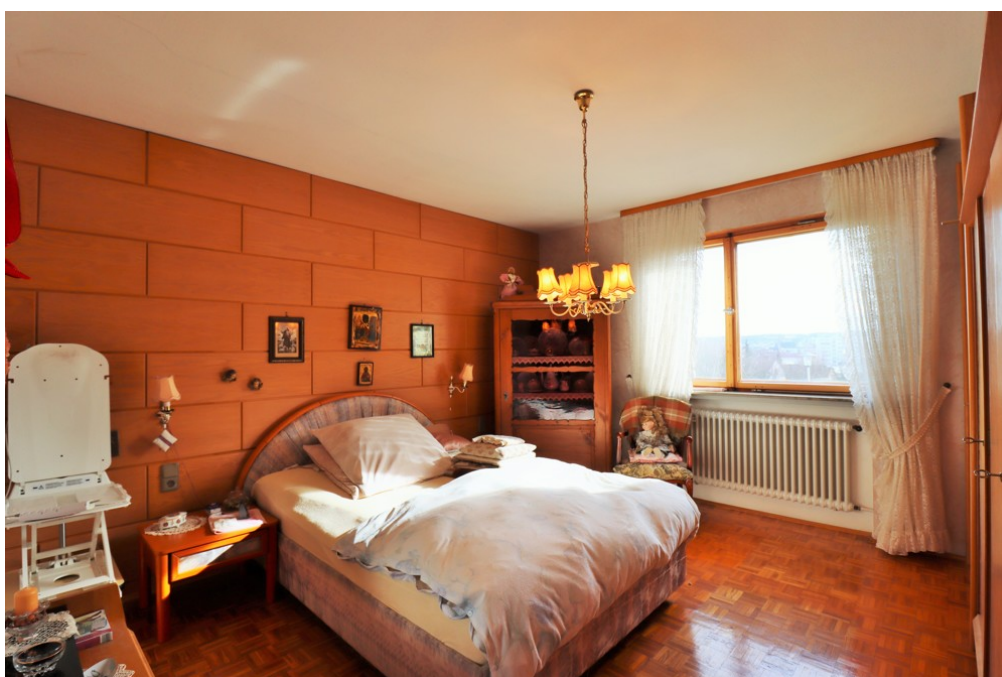
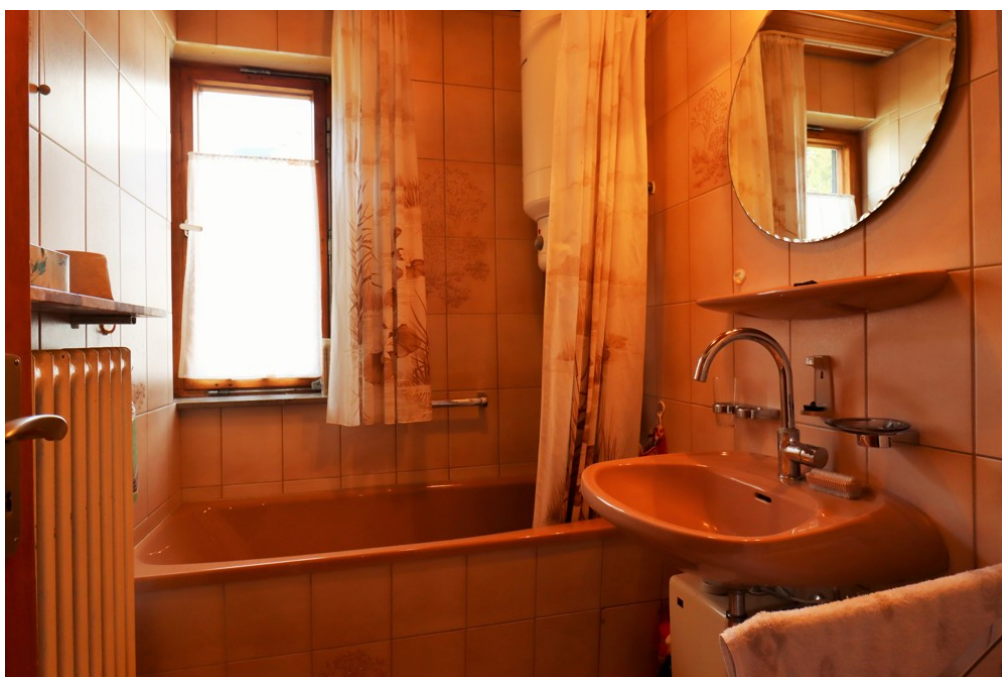
Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



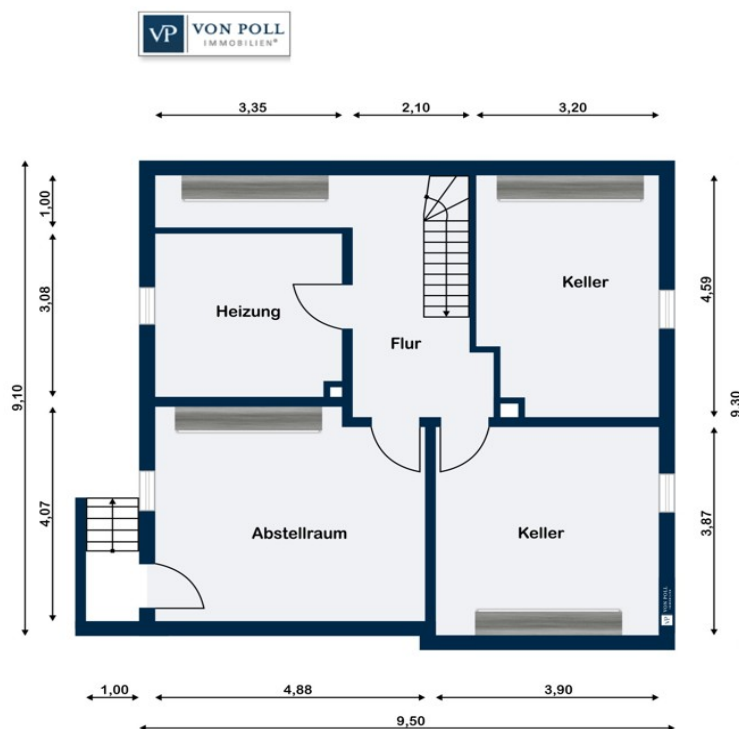
Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie

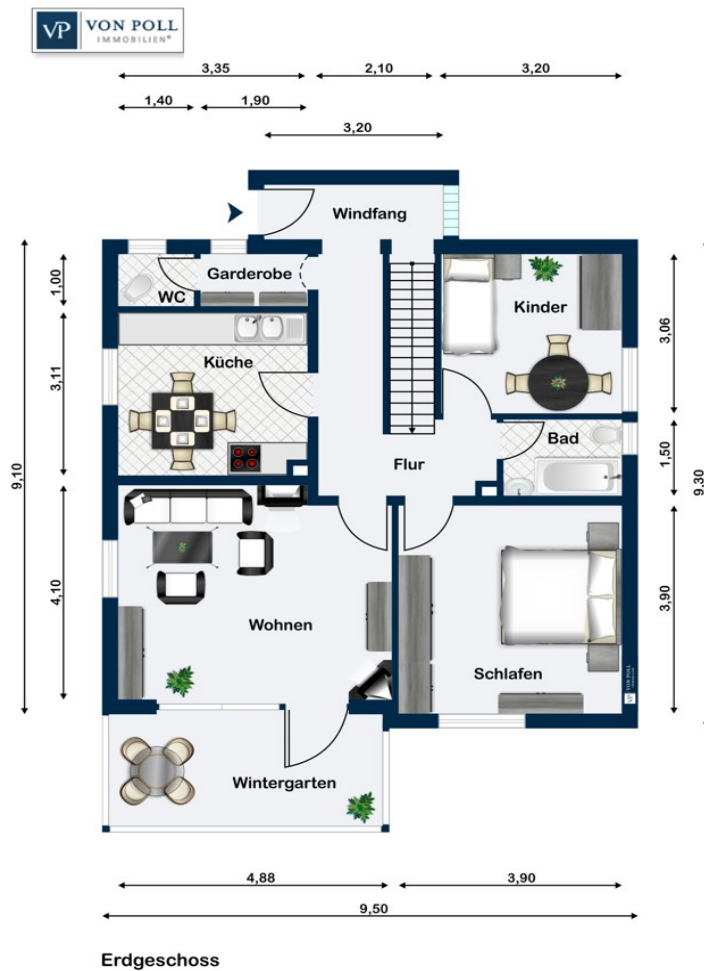


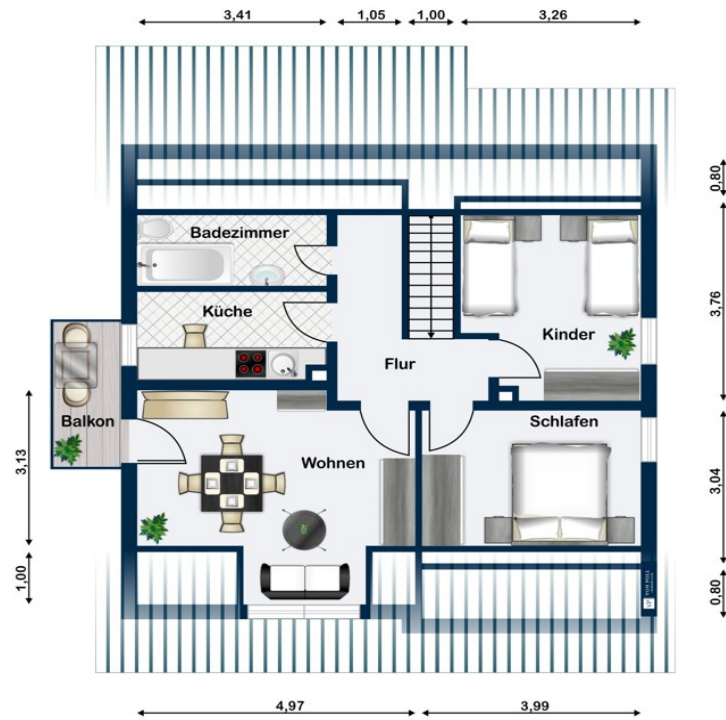
Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Grundrisse



Kellergeschoss





Dachgeschoss

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: 24208570 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1962 in Massivbauweise auf einem ca. 1033 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Wohnhaus eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung für eine größere Familie, die sich den Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllen möchte oder als Zweifamilienhaus zur Vermietung sowie für generationsübergreifendes Wohnen. Die Immobilie liegt repräsentativ am Südhang innerhalb eines eingewachsenen Grundstücks in bevorzugter Wohnlage. Das als 2-Familienhaus konzipierte Wohnhaus verfügt über zwei Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, zwei großzügige Küchen, zwei Bäder, Gäste-WC und Arbeitszimmer, einem Wintergarten, einem Balkon zur Westseite und natürlich der schöne Garten lassen keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight ist der eigene Brunnen auf dem Grundstück. Dies bietet die Möglichkeit zur unabhängigen Wasserversorgung. Die Erdgeschosswohnung bietet Ihnen vom Flur abgehend ein Gäste-WC, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Wintergarten, Terrasse und Gartenzugang. Weiterhin eine große Wohnküche mit Einbauküche und Essplatz, ein modernisiertes Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, einer Badewanne sowie ein WC. Der Grundriss der Wohnung im Dachgeschoss ist dem Erdgeschoss ähnlich. Vom Flur abgehend aus erreichen Sie ebenso alle weiteren Räume. Das Wohnzimmer mit Gaube und Zugang zum südwestseitigen Balkon ist sehr hell und freundlich. Die Küche mit Einbauküche bietet Platz für eine gemütliche Essecke. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank und eine Kommode. Außerdem, wie im Erdgeschoss, natürlich auch ein Kinderzimmer. Das Tageslichtbadezimmer nach Norden ist durch die Gaube ebenfalls sehr hell. Beheizt wird das Anwesen mit einer Gaszentralheizung BJ 1993. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Boiler. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Garage mit direktem Zugang ins Haus. Eine zweite Garage ist westseitig am Grundstück vorhanden. Die Gaszentralheizung ist im Keller untergebracht. Weiterhin verschiedene Vorratsräume, eine Dusche, die Waschküche sowie ein beheiztes Arbeitszimmer. Vom Keller aus gelangen Sie direkt in den Garten zur Westseite und ebenso zur Garage. Das sehr schön angelegte Gartengrundstück ist rundum eingezäunt und mit Obstbäumen, Weinreben, verschiedenen Ziersträuchern und Blühstauden eingewachsen. Es ist noch genügend Platz, um Ihre individuellen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten umzusetzen. Das Anwesen wurde zwar über die Jahre von den Eigentümern stetig liebevoll gepflegt und instandgehalten, dennoch stehen folgende Modernisierungen kurzfristig an: z. B.: Elektrik, Sanitärleitungen, Fallrohre, Fenstertausch, Fußböden, Heizungsanlage, Dachdämmung und Fassade. Obwohl das

Haus renovierungsbedürftig ist, bietet es zugleich auch viel Potenzial. Mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick können Sie hier ein individuelles Traumhaus schaffen, das Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen entspricht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich von der Qualität persönlich bei Ihrem Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1033 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche - verteilt auf 2 Wohneinheiten EG und DG
- Sechs Zimmer
- Zwei Bäder
- Zwei Küchen
- Ein Gäste-WC
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- Wintergarten
- Balkon
- Gute Bausubstanz
- Fenster Westseite modernisiert
- Gaszentralheizung BJ 1993
- Warmwasserbereitung mit Boiler
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Unwiederbringliche Lage
- Perfekte Süd-West-Ausrichtung
- Eingewachsener Garten
- Zwei Garagen
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in Laufnähe

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor erleben werden. Überzeugen Sie sich selbst von der Lage und den Möglichkeiten dieser Immobilie mit viel Potenzial.

Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Alles zum Standort

In bester Lage, im Ansbacher Stadtteil Rügländer Viertel gelegen, genießen Sie hier alle Vorzüge der Stadt und sind trotzdem in ruhiger Wohnlage. Das Grundstück selbst befindet sich in einer begehrten reinen Anwohnerstraße Ansbachs. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 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 Werken 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 liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland. Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Objektnummer: 24208570 - 91522 Ansbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2024. Endenergiebedarf beträgt 235.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 24208570 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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