Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Fully let three-family house in a convenient location

Property ID: 24208616

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 255 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 802 m^2

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

At a glance

Property ID	24208616
Living Space	ca. 255 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.09.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	183.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

The property

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

The property

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

The property

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

The property

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

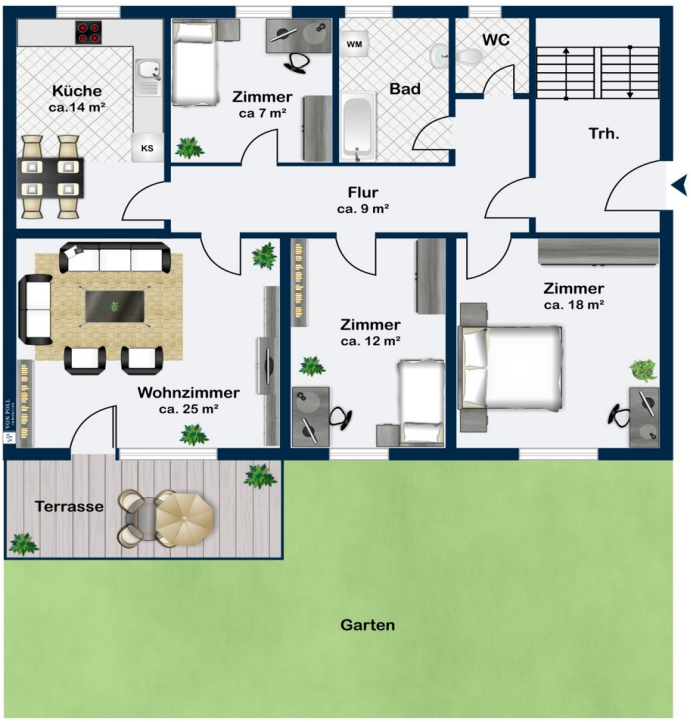
The property

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

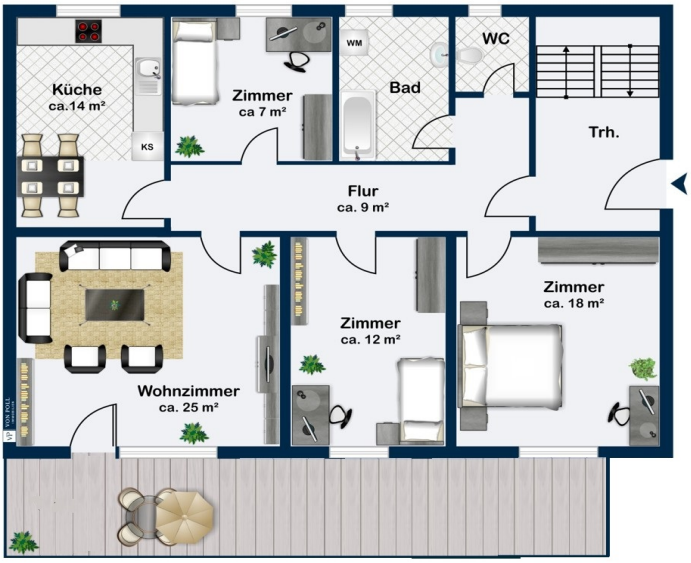
The property

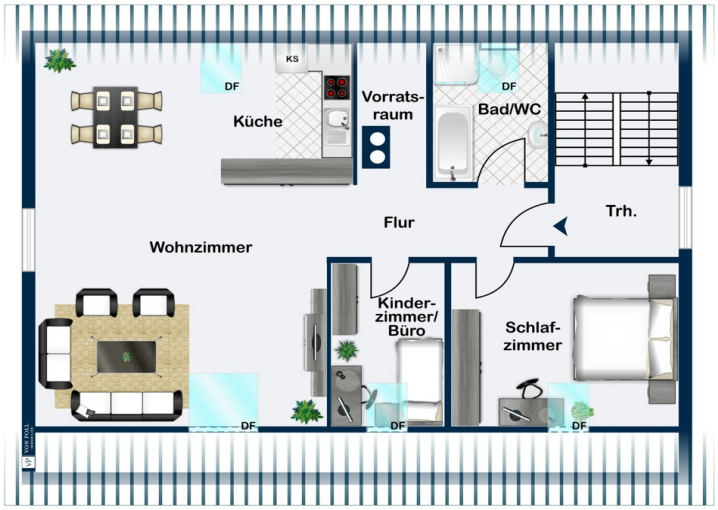
Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Floor plans



VON POLL
IMMOBILIEN





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

A first impression

In verkehrsgünstiger Lage, im Ansbacher Stadtteil Oberreichenbach gelegen, befindet sich dieses Renditeobjekt. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Einheiten liegt in grüner, aber auch verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zur B14 und somit nur wenige Fahrminuten von der Ansbacher Innenstadt entfernt.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und die 3 Wohneinheiten sind derzeit langfristig vermietet. Die Immobilie wurde 1969 in Massivbauweise neu errichtet und über die Jahre hinweg durch die Eigentümer und Mieter stetig gepflegt und modernisiert.

Der Hauseingang führt in das gemeinschaftliche Treppenhaus. Von hier aus gelangen Sie zu den einzelnen Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 95 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung. Vom zentral gelegenen Flur haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Die praktisch aufgeteilte Erdgeschosswohnung verfügt weiterhin über ein im Jahre 2024 neu gestaltetes, separates WC und ein modernisiertes Badezimmer mit begehbarer Dusche. Ebenfalls befindet sich eine Küche, ein großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer und ein helles,
ca. 25 m² großes Wohnzimmer mit einem Holz-Kaminofen in der Wohnung. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier befindet sich die zweite Wohneinheit. Die ebenfalls 95 m² große 4 Zimmer Wohnung entspricht in der Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung. In dieser Wohnung ist das Badezimmer mit einer Badewanne anstatt mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Im Wohnzimmer haben Sie Zugang zum großen, nach Süden ausgerichteten Balkon.

Die ca. 68 m² große Dachgeschosswohnung rundet das Angebot ab. Hier befindet sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Wohnbereich mit offener Küche inkl. Theke und Durchreiche. Ein praktischer Vorratsraum und ein Badezimmer mit Duschbadewanne, Toilette und Waschmaschinenabschluss sind ebenfalls vorhanden.

Die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnung haben jeweils einen Garagenstellplatz.
Zur Dachgeschosswohnung gehört ein Außenstellplatz.
Alle 3 Wohneinheiten haben einen Gartenanteil.

Das Anwesen wird mit 3 Gas-Brennwertheizungen aus dem Jahre 2023 beheizt, die im

Keller untergebracht sind. Einrichtungen zur getrennten Abrechnung von Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.

Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Details of amenities

Hier ein Auszug der Modernisierungen der vergangenen Jahre:
-2013 Haustür
-2013 Balkontür
-2013 neue Kunststofffenster
-2023 3 Gas-Brennwertheizungen
-2024 neue Dachfenster
-2024 EG-Wohnung: neues Badezimmer
-2025 EG-Wohnung, vollständige Innenrenovierung (neue Türen/Zargen, neue Fußböden, neuer Putz-/Wandanstrich
Wohnfläche:
Wohnung EG: ca. 95 m²
Wohnung 1.OG: ca. 95 m²
Wohnung DG: ca. 65 m²
Weitere Details:
-Kunststofffenster
-Fußböden: Laminat (EG+OG) Fliesen (DG)
-Beheizung: 3 Gas-Brennwertheizungen (2023)
-Strom und Gas werden den Mietern direkt vom Versorger berechnet

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

All about the location

In dem ca. 4 km entfernten Ansbacher Ortsteil Obereichenbach, gelegen, erwartet Sie dieses Mehrfamilienhaus. Ansbach erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 5 Minuten und sind somit zentral gelegen. Sie haben direkten Anschluss an die B14 und den Fernverkehr. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie bequem - auch ohne Auto - nach Ansbach und die umliegenden Ortschaften.

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und 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.

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. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 183.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24208616 - 91522 Ansbach – Obereichenbach, Kreis Ansbach, Mittelfranken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com