

**Ansbach**

# Modernized multi-family house with three rented residential units and a garage

**Property ID: 25208663**



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 465 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach**

- **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: 25208663 - 91522 Ansbach**

## At a glance

Property ID	<b>25208663</b>	Purchase Price	<b>375.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>	Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Rooms	<b>5</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>3</b>	Usable Space	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
Year of construction	<b>1964</b>	Rentable space	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Type of parking	<b>1 x Garage</b>	Equipment	<b>Terrace, Balcony</b>

Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	111.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



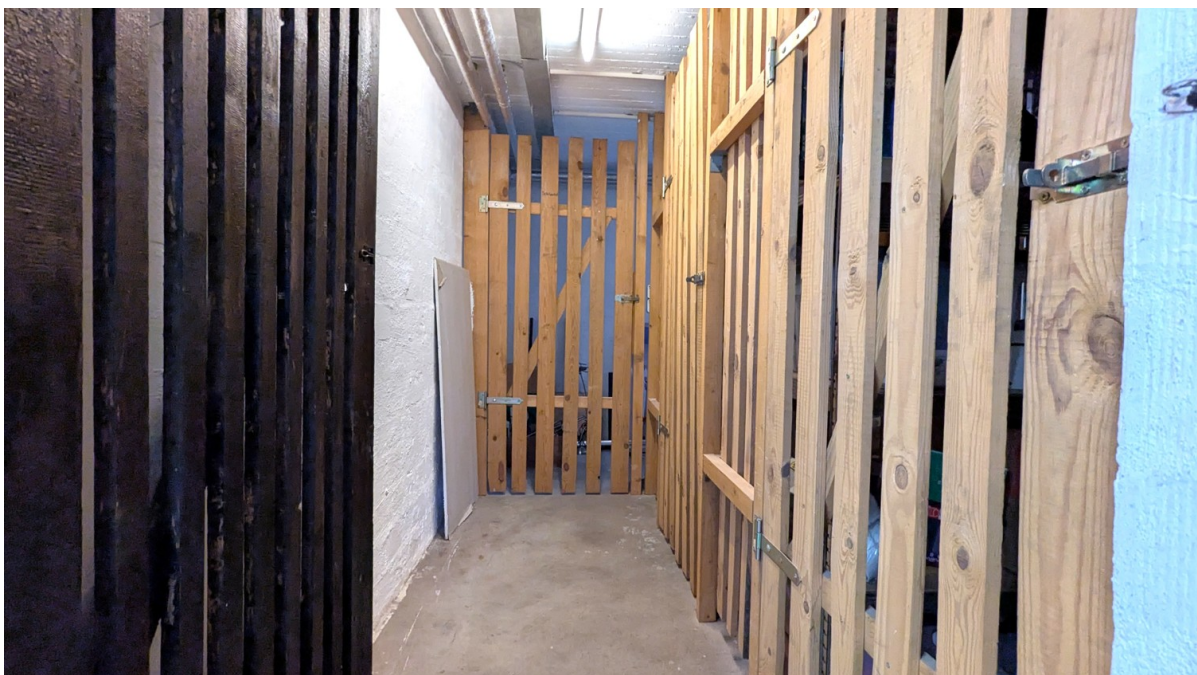
Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## The property



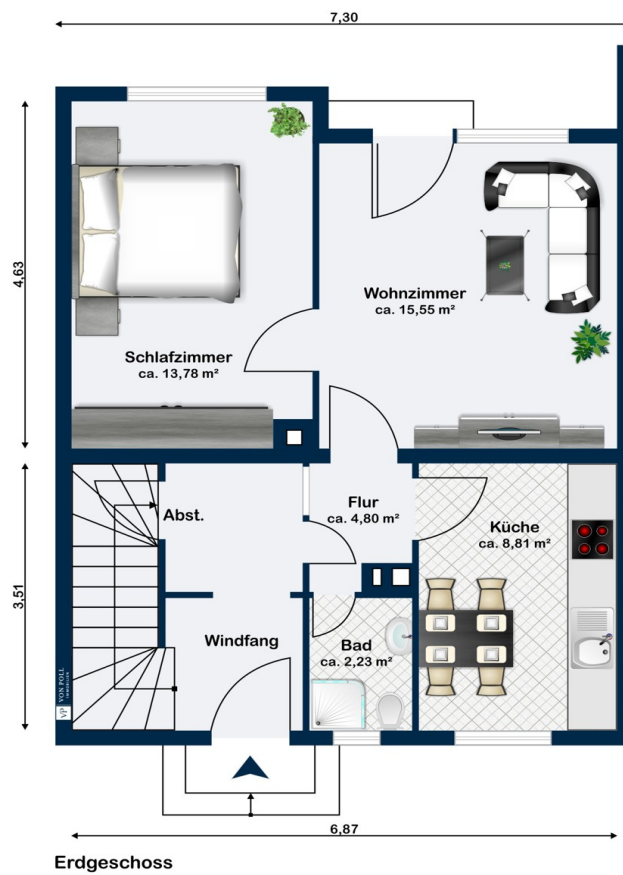
Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

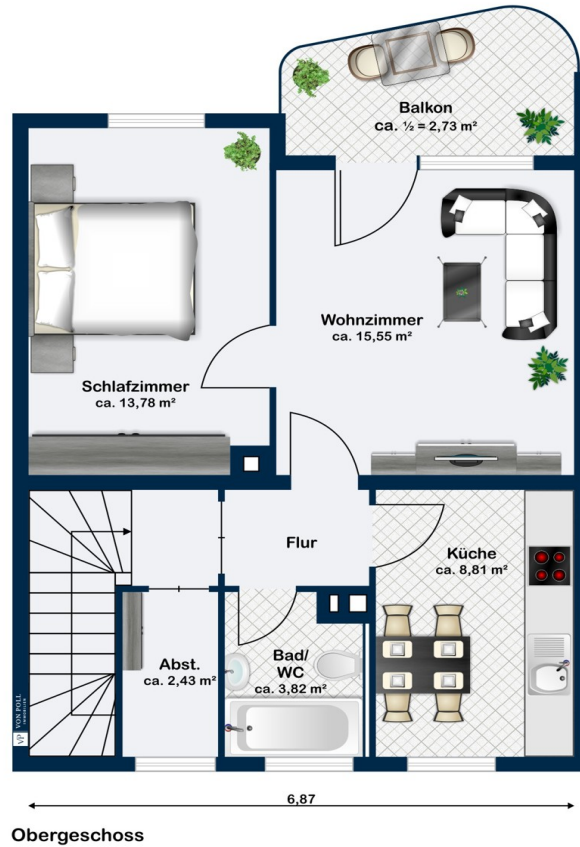
## The property

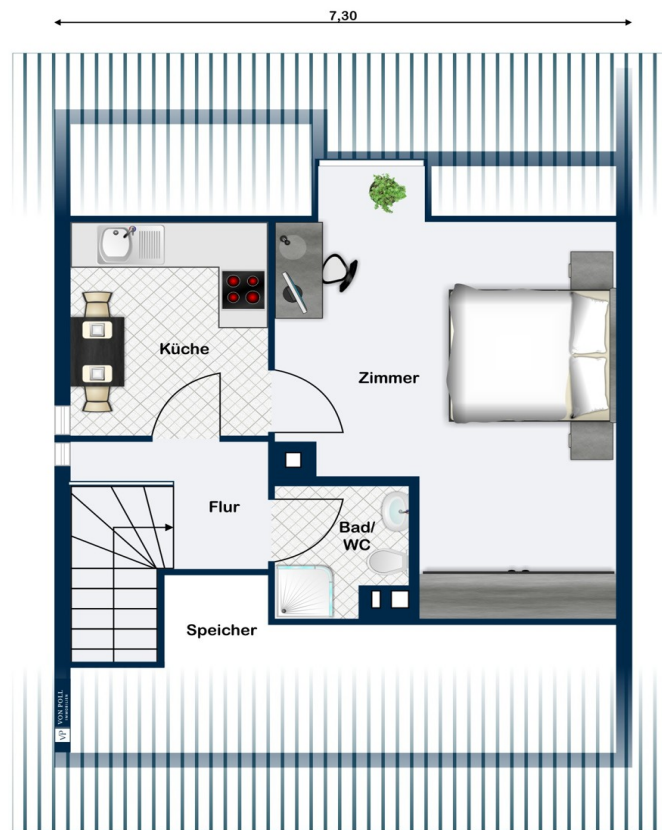


Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach

## Floor plans







Dachgeschoss

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: 25208663 - 91522 Ansbach**

## **A first impression**

**This charming multi-family home offers an attractive investment opportunity in a sought-after location. With a plot size of approximately 464 m<sup>2</sup> and a living area of approximately 130 m<sup>2</sup> spread across three well-maintained apartments, the property impresses with its solid construction and long-term rental potential. The ground-floor apartment, approximately 50 m<sup>2</sup>, comprises two rooms and boasts a spacious terrace and direct garden access. The first floor features another two-room apartment of approximately 50 m<sup>2</sup> with a cozy balcony. The top-floor apartment, with approximately 30 m<sup>2</sup> of living space, offers an open-plan layout and a well-designed floor plan. Each of the three apartments has its own kitchen and separate bathroom. In addition to the living areas, approximately 40 m<sup>2</sup> of storage space is available, including practical cellar compartments for each apartment. A modern gas central heating system, renewed three years ago, ensures efficient and economical heating. An intercom system on each floor provides added convenience. A garage complements the property and provides secure parking. The property is fully let and therefore ideally suited as an investment. Thanks to its well-designed layout and attractive location, the house will remain a sought-after rental property in the long term. A well-maintained multi-family home with stable occupancy and good amenities – an excellent opportunity for investors!**

**Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- **Ca. 464 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Drei gepflegte Wohneinheiten**
- **Jede Wohnung mit Kellerabteil**
- **Erdgeschosswohnung ca. 50 m<sup>2</sup>**
- **Zwei Zimmer mit großer Terrasse und Gartenzugang**
- **Obergeschosswohnung ca. 50 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer**
- **Balkon**
- **Dachgeschosswohnung ca. 30 m<sup>2</sup> - 1 Zimmer**
- **Jede Wohnung mit eigenem Badezimmer und Küche**
- **Gasheizung Baujahr 2021**
- **Alle Wohnungen aktuell vermietet**
- **Eine Garage**
- **Sprechanlage in jeder Wohnung**

**Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.**

**Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach**

## All about the location

**Ansbach ist eine charmante Stadt in Mittelfranken, Bayern, und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer reizvollen Umgebung. Hier sind einige wesentliche Merkmale, die die Lage von Ansbach besonders attraktiv machen:**

**Geografische Lage:** Ansbach liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg und ist von sanften Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Stadt ist der Verwaltungssitz des Landkreises Ansbach und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

**Verkehrsanbindungen:** Ansbach ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B13 und in der Nähe der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn und darüber hinaus bietet. Der Bahnhof Ansbach ist ein wichtiger Knotenpunkt der Deutschen Bahn und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Nürnberg, Würzburg und München, was eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht.

**Infrastruktur:** Ansbach verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und ein Einkaufszentrum, die für den täglichen Bedarf alles bieten. Auch die medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Arztpraxen und dem Klinikum Ansbach hervorragend abgedeckt.

**Bildung:** Ansbach ist ein bedeutender Bildungsstandort mit zahlreichen Schulen, darunter Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Hochschule Ansbach bietet eine breite Palette an Studiengängen und trägt zur Bildung und Entwicklung der Region bei.

**Freizeit und Erholung:** Die Stadt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Hofgarten mit seiner Orangerie ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Sportbegeisterte finden in Ansbach zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Stadt von einer reizvollen Natur umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt.

**Kulturelles Erbe:** Ansbach ist reich an Geschichte und Kultur. Die Residenz Ansbach, eine prachtvolle Barockanlage, und die St. Gumbertus Kirche sind nur einige der beeindruckenden historischen Sehenswürdigkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre kulturellen Veranstaltungen, wie die Rokoko-Festspiele und die Ansbacher Bachwoche, die das kulturelle Leben bereichern und Besucher aus der Region anziehen.

**Wirtschaft:** Ansbach ist ein wirtschaftlich stabiles Zentrum mit einer Vielzahl von Unternehmen und Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Die Stadt bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen und Investoren, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Ansbach ist eine lebendige Stadt, die eine hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen, ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht Ansbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Studenten gleichermaßen.

**Property ID: 25208663 - 91522 Ansbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 111.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25208663 - 91522 Ansbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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