

**Ansbach**

# Handwerker aufgepasst - Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und zusätzlichem Wohnhaus

**Property ID: 26208838**



**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 636 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26208838 - 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: 26208838 - 91522 Ansbach**

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 26208838                                |
| Living Space         | ca. 100 m <sup>2</sup>                  |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 4                                       |
| Bedrooms             | 2                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 1957                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 189.000 EUR                                                               |
| House                 | Semi-detached house                                                       |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |

**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 28.07.2036      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 264.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1957                      |



Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## The property



**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## The property





Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## The property





Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## The property



Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## The property





**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## The property





**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## The property



Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach

## Floor plans



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: 26208838 - 91522 Ansbach**

## A first impression

Diese Doppelhaushälfte mit einem weiteren Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich insbesondere an handwerklich geschickte Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die vordere Doppelhaushälfte wird über eine Außentreppe betreten. Im Eingangsbereich befindet sich geradeaus das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Anschließend gelangen Sie in die Küche mit vorhandener Einbauküche sowie in das gegenüberliegende Wohnzimmer.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger Raum, der sich über zwei miteinander verbundene Bereiche erstreckt und flexibel genutzt werden kann – beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon. Zusätzliche Abstellfläche bietet der Spitzboden. Der Keller ist von außen zugänglich.

Vor dem Haus befindet sich eine Terrasse, während der großzügige Garten viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ob Gemüsegarten, Spielfläche oder grüne Oase – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit zwei Zimmern, einem Badezimmer sowie einer Küche mit Einbauküche. Dieses eignet sich beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder auch als separate Wohneinheit.

Ein Carport sowie ein weiterer Stellplatz im Hof runden das Angebot ab.

Insbesondere das Hinterhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet engagierten Handwerkern oder Sanierungsinteressierten die Möglichkeit, ein großzügiges Grundstück mit zwei Wohnhäusern nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend einige Highlights dieser Immobilie in der Aufzählung:**

- **Sehr großes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Zusätzliches Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich**
- **Ideal für Handwerker und Sanierungsinteressierte**
- **Viel Platz für Hobby, Garten oder Familie**
- **Terrasse und Balkon vorhanden**
- **Carport sowie weiterer Stellplatz**
- **Zwei Einbauküchen bereits vorhanden**
- **Flexible Nutzung – z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung mit separatem Wohnbereich**
- **Gute Grundlage zur Verwirklichung eigener Wohnideen**
- **Attraktives Entwicklungspotenzial durch zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück**
- **Gasheizung (2017 erneuert)**
- **Außenkamin**
- **Erbpachtgrundstück**

**Dies sind nur wenige Highlights der Immobilie. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst. Wir freuen uns auf Sie.**



**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## All about the location

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 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 Werke 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 liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das fußläufig erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert, schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

**Property ID: 26208838 - 91522 Ansbach**

## Other information

**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.

**Property ID: 26208838 - 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)**