

**Ansbach**

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit soliden Einnahmen in zentraler Lage

**CODE DU BIEN: 26208830**



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

**PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 307 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 286 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208830	Prix d'achat	459.000 EUR
Surface habitable	ca. 307 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Bon état
Pièces	15	Technique de construction	massif
Salles de bains	5	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Année de construction	1959	Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électro	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2034	Consommation d'énergie	394.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Une première impression

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 307 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Das im Jahr 1959 errichtete und laufend instandgehaltene Gebäude befindet sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine zentrale Innenstadtlage – direkt in der Nähe des Bahnhofs. Auf einem Grundstück von ca. 286 m<sup>2</sup> erstrecken sich insgesamt 15 Zimmer und 5 Badezimmer, die sich auf verschiedene Wohn- und Gewerbeeinheiten verteilen.

Das Vorderhaus verfügt über eine Gewerbeeinheit, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sowie über vier separate Wohneinheiten. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Büroraum, der sich optimal als Arbeitsplatz oder zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung anbietet. Im rückwärtigen Hofhaus steht eine weitere Wohneinheit zur Verfügung. Durch die großzügige und zugleich durchdachte Raumaufteilung entsteht für alle Einheiten ein angenehmes Wohnumfeld mit wohnlichen Größen. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung, welche eine effiziente Nutzung der einzelnen Bereiche ermöglicht.

Ein weiteres Plus bietet das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzliche Fläche und damit Potenzial für zukünftige Entwicklungen bietet. Die Immobilie ist aktuell gut vermietet und weist keinen Leerstand auf, was für eine stabile Einnahmensituation sorgt. Auch aufgrund des gepflegten Gesamtzustands ist der laufende Betrieb gesichert, wenngleich für zukünftige Eigentümer noch diverse Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Ansprüche notwendig werden könnten.

Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Heizungsanlage. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard "Normal" und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungs- und Ausbaumöglichkeiten. Das Gebäude wurde direkt nach der Bauphase vollständig fertiggestellt und seither kontinuierlich unterhalten.

Die zentrale Innenstadtlage des Objekts spricht insbesondere Menschen an, die Wert auf kurze Wege und eine gute Anbindung legen. Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere städtische Einrichtungen bequem erreichbar. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsanwesen schafft optimale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die Wert auf Flexibilität und vielseitige Nutzungsperspektiven legen.

Diese Immobilie vereint verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten mit einer Innenstadtlage und weiterem Entwicklungspotenzial. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorzügen und der durchdachten Raumaufteilung überzeugen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 307m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 286m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Vorderhaus mit einer Gewerbe- und vier Wohneinheiten, zusätzlich ein Büroraum im Obergeschoss
- Hofhaus weitere Wohneinheit
- Zentrale Innenstadtlage - nahe Bahnhof
- Gut vermietet, kein Leerstand
- Dachgeschoss weitere Ausbaufäche
- Durchdachte Grundrisse - gute Raumaufteilung - angenehme Wohnungsgrößen
- Laufend instandgehalten
- Diverse Modernisierungen nötig

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser soliden Kapitalanlage in zentraler Innenstadtlage mit weiterem Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Tout sur l'emplacement

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

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das in 10 Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**CODE DU BIEN: 26208830 - 91522 Ansbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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