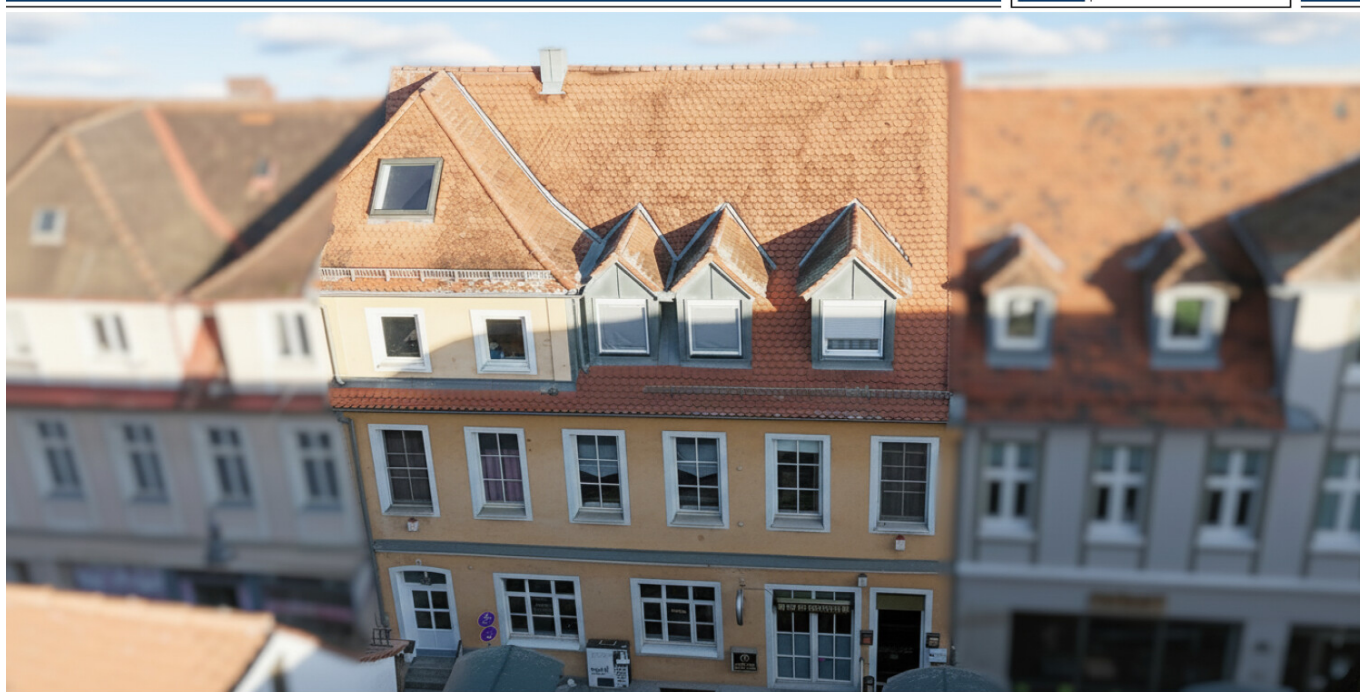


**Ansbach**

# Großzügiges Wohn- und Gewerbeanwesen in zentraler Innenstadtlage mit top Rendite

**Αριθμός ακινήτου: 25208801**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 466 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208801	Τιμή αγοράς	799.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 466 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2000
Δωμάτια	10	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1760		

Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Το ακίνητο



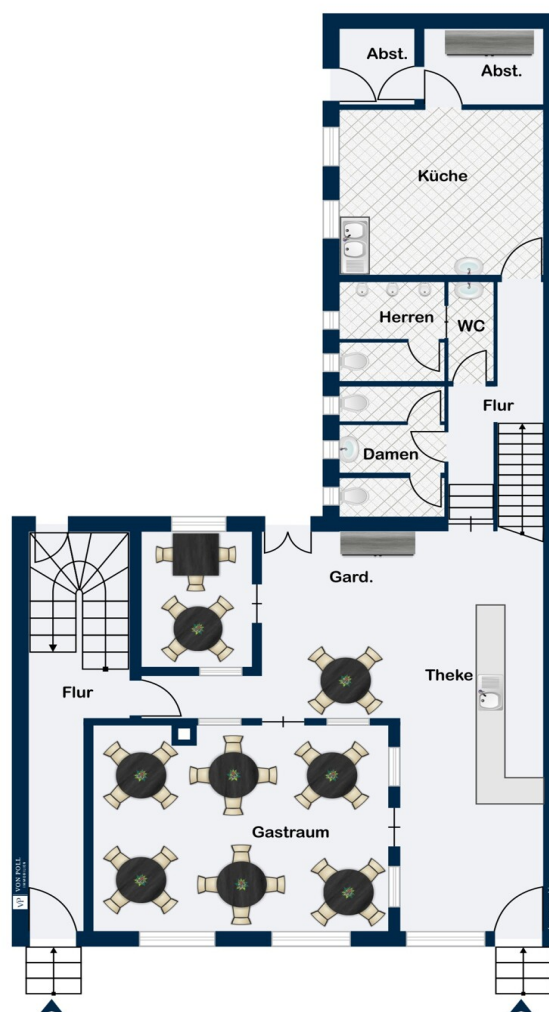
Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

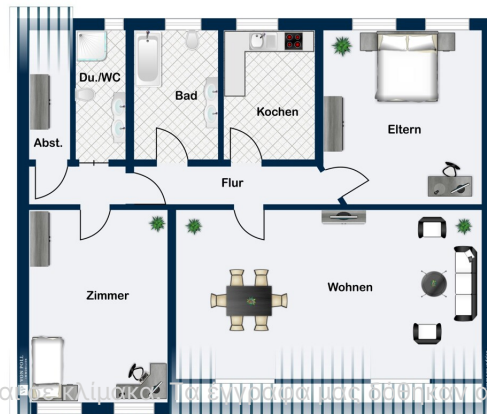
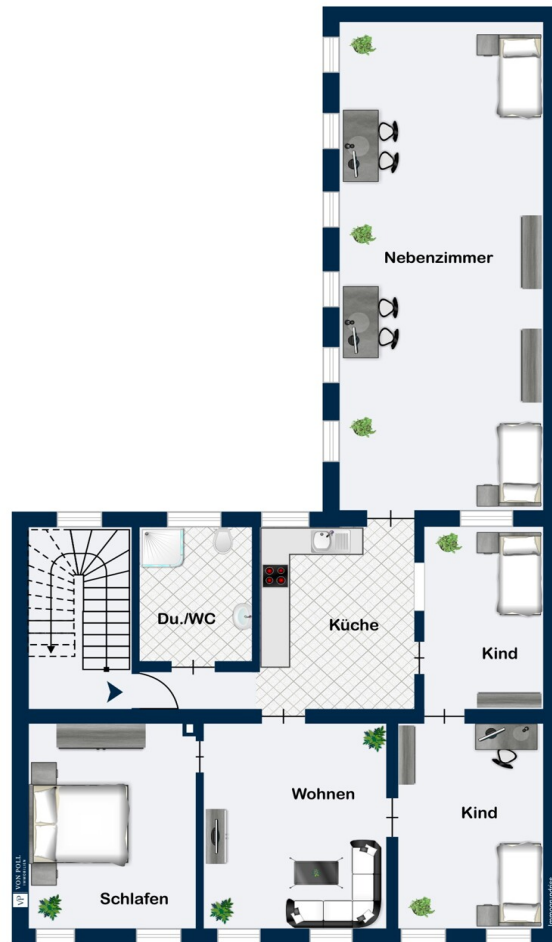
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι δεσμευτική. Τα έγγραφα μας οφείλουν στο πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als attraktives Objekt in äußerst zentraler Lage, nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtzentrum entfernt. Auf einer Grundstücksfläche von rund 320 m<sup>2</sup> bietet es eine gelungene Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und solider wirtschaftlicher Perspektive. Die Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus profitieren Bewohner und Mieter von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort auch langfristig besonders beliebt macht.

Das Gebäude selbst ist ein historisches Wohn- und Geschäftshaus, das Ende der 1990er-Jahre einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Die Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1999/2000 umfassten wesentliche bauliche und technische Modernisierungen und bilden bis heute eine solide Basis für den sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Gasheizung aus dem Jahr 2000 gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Insgesamt bietet diese Immobilie ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf eine Gewerbefläche und vier Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit. Diese sorgt für stabile Einnahmen und macht das Objekt auch für Kapitalanleger interessant.

Das erste Obergeschoss beherbergt die großzügige Eigentümerwohnung mit vier gut geschnittenen Zimmern. Ein wesentliches Highlight dieser Einheit ist die umfangreiche Badsanierung aus dem Jahr 2020: Das moderne Bad wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über eine komfortable

Fußbodenheizung. Auch die Küche ist funktional gestaltet und mit einer praktischen Einbauküche versehen, was zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Im zweiten Obergeschoss liegt eine gut vermietete Drei-Zimmer-Wohnung, die aufgrund ihrer Größe und ihres Grundrisses sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien attraktiv ist. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage eine frisch renovierte 1-Zimmer Wohnung. Darüber hinaus wurde auch das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnfläche ausgebaut, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft – hier wartet ein komplett neu renovierte 3-Zimmer Wohnung auf Sie mit einer atemberaubenden Dachterrasse.

Durch die insgesamt mehrfach vorhandenen Wohn- und Nutzungseinheiten profitiert das Gebäude von einer zuverlässigen und regelmäßigen Mieteinnahmesituation. Der ausgewogene Wohnungsmix sorgt dafür, dass frei werdende Einheiten erfahrungsgemäß schnell wieder vermietet werden können.

Damit vereint das Objekt historische Bausubstanz, zeitgemäße Ausstattung, sehr gute Lagebedingungen und wirtschaftliche Attraktivität – ein vielseitiges Haus mit Potenzial sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:

- Ca. 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Insgesamt ca. 466 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Im Stadtzentrum gelegen
  - Altstadt fußläufig erreichbar
  - Sehr gute Infrastruktur - zentral gelegen
  - Historisches Wohn- und Geschäftshaus
  - Kernsanierung 1999/2000 durchgeführt
  - Gasheizung aus dem Jahr 2000
  - Viele gut fußläufig erreichbar
  - Erdgeschoss langfristig vermietet
  - Eigentümerwohnung mit vier Zimmern im ersten OG
  - Umfangreiche Badsanierung 2020 mit Fußbodenheizung
- Küche mit funktionaler Einbauküche
- 1-Zimmer Wohnung im zweiten OG
  - Vermietete 3 – Zimmer-Wohnung im zweiten OG
  - Ausgebaute Dachgeschosswohnung
  - Regelmäßige Mieteinnahmen
  - Guter Wohnungsmix – schnelle Vermietbarkeit

Mit stabilen Mieteinnahmen und hervorragendem Entwicklungspotenzial ist dieses Objekt eine solide und langfristig attraktive Kapitalanlage. Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern 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. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

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. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208801 - 91522 Ansbach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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