Ansbach

Interessante edificio residenziale e commerciale in posizione centrale nel centro storico: unità commerciale più due appartamenti!

Codice oggetto: 22208482

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 165 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 130 m^2

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22208482
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	144.10 kWh/m²a
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

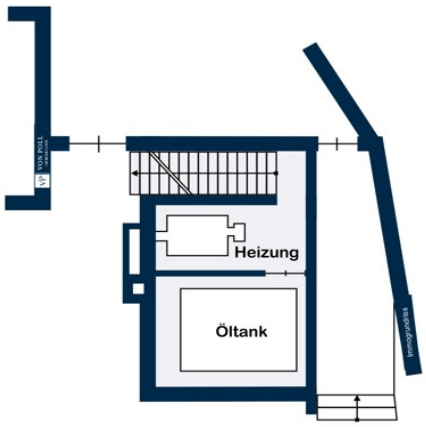
La proprietà

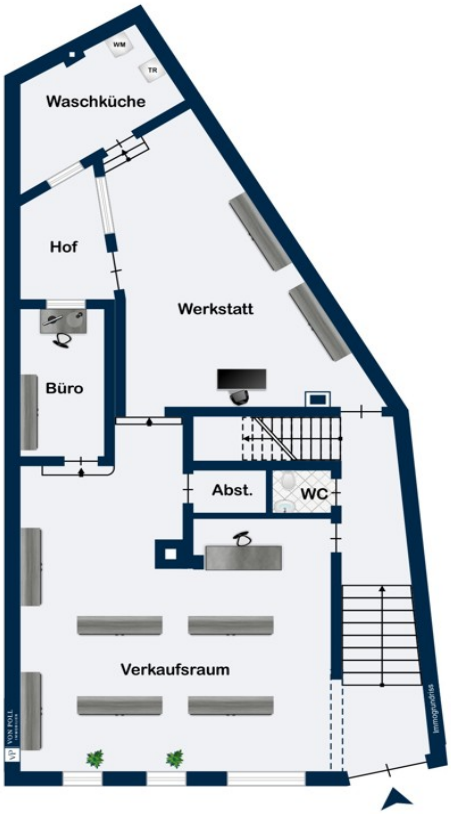
Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

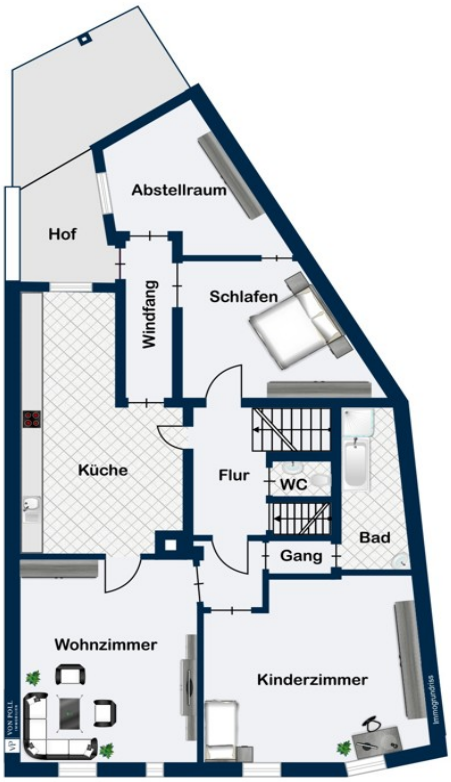
La proprietà

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Planimetrie




WM
TR
Waschküche
Hof
Werkstatt
Büro
Abst.
WC
Verkaufsraum


Abstellraum
Hof
Windfang
Schlafen
Küche
Flur
WC
Bad
Gang
Wohnzimmer
Kinderzimmer

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Una prima impressione

Questo edificio ad uso misto si trova nel cuore di Ansbach, proprio accanto alla stazione ferroviaria. L'immobile, parzialmente seminterrato, fu originariamente costruito intorno al 1886 con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 130 m². L'edificio è stato sottoposto a continui lavori di ristrutturazione e ampliamento dal 1966 al 1970. L'immobile combina sapientemente spazi abitativi e lavorativi su tre piani, creando un concetto generale armonioso. L'unità commerciale al piano terra, con ingresso indipendente, si estende su circa 95 m². Ampie vetrine offrono opportunità ottimali per mettere in mostra la vostra attività, garantendo un'elevata visibilità. La stufa a legna esistente contribuisce all'atmosfera elegante e fornisce ulteriore calore durante i mesi invernali. Sul retro dello spazio commerciale si trovano anche un piccolo ufficio, un'area officina, magazzini e un bagno nel vano scale. Il negozio è attualmente utilizzato come negozio al dettaglio. Le possibilità future includono vari altri tipi di vendita al dettaglio e numerosi altri usi, come studi d'arte, studi di artisti o servizi artigianali come calzolaio, sartoria o fabbro. L'appartamento al piano superiore è attualmente affittato a tempo determinato, mentre l'accogliente mansarda è attualmente libera. Il proprietario non prevede di affittare la mansarda a causa dell'intenzione di vendere l'immobile. L'appartamento al piano superiore offre una disposizione eccezionale. Si accede all'unità dal corridoio e ci si trova direttamente nell'ampia cucina con mobili funzionali. È disponibile anche una piccola dispensa. Dalla cucina si accede alla confortevole zona soggiorno/pranzo a sinistra e al balcone coperto a destra. Il corridoio conduce al bagno con vasca, doccia, lavabo e attacco per la lavatrice, nonché a un WC separato. A questo piano si trovano anche una camera da letto, anch'essa con accesso al balcone, e un'altra stanza che potrebbe essere utilizzata come piccolo ufficio o ripostiglio. Un'ulteriore spaziosa camera da letto completa perfettamente questo appartamento. Un piano più in alto si trova l'appartamento mansardato. L'ampia terrazza sul tetto e la vista sui tetti della città sono senza dubbio un punto forte. Il cuore di questo accogliente attico è la moderna cucina con il suo soggiorno open space. L'ampia cucina con pavimento in legno, dotata di una funzionale e moderna cucina componibile, è direttamente adiacente alla zona giorno leggermente rialzata. Questo piano dispone anche di un bagno modernizzato con cabina doccia e due ampie camere da letto. Un'ampia terrazza panoramica in stile urbano completa questo livello, offrendo ampio spazio per i mobili da giardino e un barbecue. Gli amanti del giardinaggio possono decorare la terrazza con diverse piante in vaso e un orto rialzato. Gli spazi commerciali al piano terra sono attualmente occupati, ma verranno liberati al momento della vendita, consentendo al nuovo proprietario di affittare lo spazio rimanente (escluso l'appartamento al piano superiore) o di utilizzarlo direttamente. Questo vi ha incuriosito? Venite a scoprire di persona il potenziale e le caratteristiche

uniche di questo edificio ad uso misto. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata, comprensiva del vostro numero di telefono, via e-mail. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Dettagli dei servizi

Das solide Gebäude ist in einem guten Zustand. Die Ladeneinheit und die Wohnungen sind mit Echtholzdielenböden, Parkett und Fliesen ausgestattet. Zuletzt wurde ab 2019 im Dachgeschoss die Diele vergrößert und der Zugang über die Treppe zur Dachterrasse vergrößert. Zudem wurde das Podest im Wohnbereich gefliest, die Holzdielen geschliffen und das Duschbad modernisiert.
Mittelfristig sind weitere Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, unter anderem: Fassadenanstrich, Erneuerung der Fallrohre oder Badmodernisierung im Obergeschoss.

Details und ein Auszug der letzten Modernisierungen zusammengefasst:
-Wohn- und Geschäftshaus Baujahr um ca. 1886
-Um- bzw. Anbau ab 1966/1970
-Zentrale Innenstadtlage
-Bahnhof fußläufig in 2 Minuten erreichbar
-Treppenhauszugang zusätzlich abschließbar
-Ca. 130 m² Grundstück
-3 separate Einheiten, Ladeneinheit im EG, je eine Wohnung im 1. OG und DG
-1. OG-Wohnung derzeit vermietet per Zeitmietvertrag und
-Dachgeschoss-Wohnung frei, geeignet für Selbstnutzer oder Kapitalanleger
-Gewerbeeinheit im EG mit Verkaufsfläche, Werkstatt-/Lagerbereich, ca. 90 m²
-Große Schaufensterfront zur Straße
-Sprechanlage
-3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoss, ca. 95 m²
-3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse, ca. 70 m²
-Echtholzdecken im Dachgeschoss
-Terrassenbrüstung geschützt durch feuerverzinkte Metallverblechung
-Zwei Einbauküchen mit Markenelektrogeräten
-Bosch Waschmaschine in Dachgeschoss-Küche
-Warmwasserbereitung per Durchlauferhitzer
-Separate Verbrauchszähler
-Marmorfensterbänke
-Ölzentralheizung BJ 2004; neuer Brenner 2017, Stahltank aus 1960
-Spitzboden gedämmt mit Dampfsperre 2019
-Fenster Dachgeschoss erneuert 2019
-Tageslichtduschbad Dachgeschoss modernisiert 2019
Dies ist nur ein Auszug der Details, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Tutto sulla posizione

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 liebliche Taubertal oder das Fränkische Seenland.

Dies alles, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten, besonders das in 5 Min. zu Fuß erreichbare große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert und schaffen in Ansbach eine attraktive Freizeit- und Erlebnisqualität.

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 144.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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.

Codice oggetto: 22208482 - 91522 Ansbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com