



91522 Ansbach

Solides 3 Familienhaus mit super Mietern



479.900 €

Kaufpreis

308 m²

Wohnfläche

309 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	308 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	309 m ²
Zimmer	12
Badezimmer	3
separate WCs	3

Zustand

Baujahr	1880
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1880
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Neben der großzügigen Raumhöhe in den Wohnungen lässt sich die damit verbundene Aufteilung und die jeweilige Ausstattung wie folgt beschreiben.

Erdgeschoss:

- Küche, 4 Wohnräume, 1 WC und 1 Bad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster, 1984 mit Isolierscheibenverglasung und Rollläden
- Bodenbelag bestehend aus Laminat, PVC und Fliesen. Unter dem vorhandenen Boden in den Zimmern ist der Belag aus Echtholz vorhanden
- Echtholztüren und Holzdecke im Schlafzimmer
- Gas-Etagenheizung BJ. 2006

1. Obergeschoss:

- Küche, 4 Wohnräume, 1 WC und 1 neuwertiges Bad mit Fenster, mit Dusche und Badewanne sowie Anschluss für Waschmaschine samt Trockner
- 3-fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden
- Bodenbelag bestehend aus Laminat, PVC und Fliesen
- Gas-Etagenheizung BJ. 1996

2. Obergeschoss:

- Küche, 4 Wohnräume, 1 WC mit Fenster, 1 Bad mit Fenster und eine Wäschekammer
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden
- Bodenbeläge bestehend aus Laminat- und Parkettboden
- Gas-Etagenheizung BJ. 2013

Außenbereich:

- kleiner pflegeleichter Gartenbereich

Hauseingang-/ Zugang Grundstück:

- Echtholztreppe
- Bodenbelag bestehend aus Parkett und PVC
- Übergang zum Außenbereich über Nebentüre aus Holz
- Zaun zur Straße hin und Gartentüre vorhanden

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtigungstermin für die Immobilie vereinbaren.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses gut gepflegte Mehrfamilienhaus im altstadttypischen Stil bietet eine ideale Investitionsgelegenheit in einer fast zentralen Lage von Ansbach. Ursprünglich 1880 als Wohnhaus mit Laden im Erdgeschoss errichtet, wurde es über die Jahre erweitert und ausgebaut.

Das Haus verfügt über drei großzügige und fast identisch aufgeteilte Wohnungen zwischen ca. 100m² und ca. 105 m², die über einen längeren Zeitraum solide vermietet sind.

Neben den einzelnen Wohnungen und den zugeordneten Mieterkellern ist ein kleiner Gemeinschaftsgarten samt Terrasse, die als Freisitz nutzbar ist, und ein großer Abstellraum im Keller vorhanden, der unterhalb von der vorhandenen Terrasse aus zugänglich ist. Für weitere Stau- und Abstellfläche werden von den Mietern die vereinzelt Räumlichkeiten im Dachgeschoss genutzt.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2019 kernsaniert. Nach und nach haben im Haus weitere Maßnahmen stattgefunden. Im Einzelnen:

- punktueller Austausch der Fenster 2013, 2019 und 2025
- Austausch der Gas-Etagenheizungen 1996, 2006 und 2013
- Kamin erneuert und verkleidet.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.05.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1880

Endenergiebedarf beträgt 297,8 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich entlang einer Hauptstraße, nahe dem Angletplatz, in zentrumsnaher Lage mit idealer Anbindung und Direktversorgung.

Die Stadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt, mit Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach. Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg an der Fränkischen Rezat. Sie ist flächenmäßig nach München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt die fünftgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Zur Stadt Ansbach gehören 54 Stadtteile, unter anderem Eyb.

Die Stadt bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten, Kultur- und Sehenswürdigkeiten in und um die Altstadt herum, mehrere Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen (Fach- und Hochschulstandort) runden die Attraktivität dieses Standortes ab. Die Stadt Ansbach ist z. B. bekannt für ihre kunststoffverarbeitenden Unternehmen (Oechsler AG, Heinlein Plastik, u. a.) und die Automobilzulieferindustrie. Die Robert



Bosch GmbH im Ortsteil Brodswinden ist mit ca. 2500 Mitarbeitern einer der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Ansbach. In Ansbach-Eyb hat die zum Diehl-Konzern gehörende Diehl Metering GmbH (bis 30. September 2014 Hydrometer GmbH), ein weltweit bekannter Hersteller von Wasser- und Wärmezählern, ihren Hauptsitz. Nordwestlich der Altstadt und in mittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich das 1997 errichtete Einkaufszentrum Brücken-Center. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist alles problemlos erreichbar. Von hier aus haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung. Die Innenstadt selbst kann zu Fuß in etwa 15 Minuten erreicht werden, mit dem Auto sogar in 5 Minuten und der Bahnhof (S-Bahn-Verbindung) ebenfalls in ca. 10 Minuten fußläufig. Die nächsten Autobahnen (A6 Nürnberg-Heilbronn) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt wenige Meter entfernt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 297.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





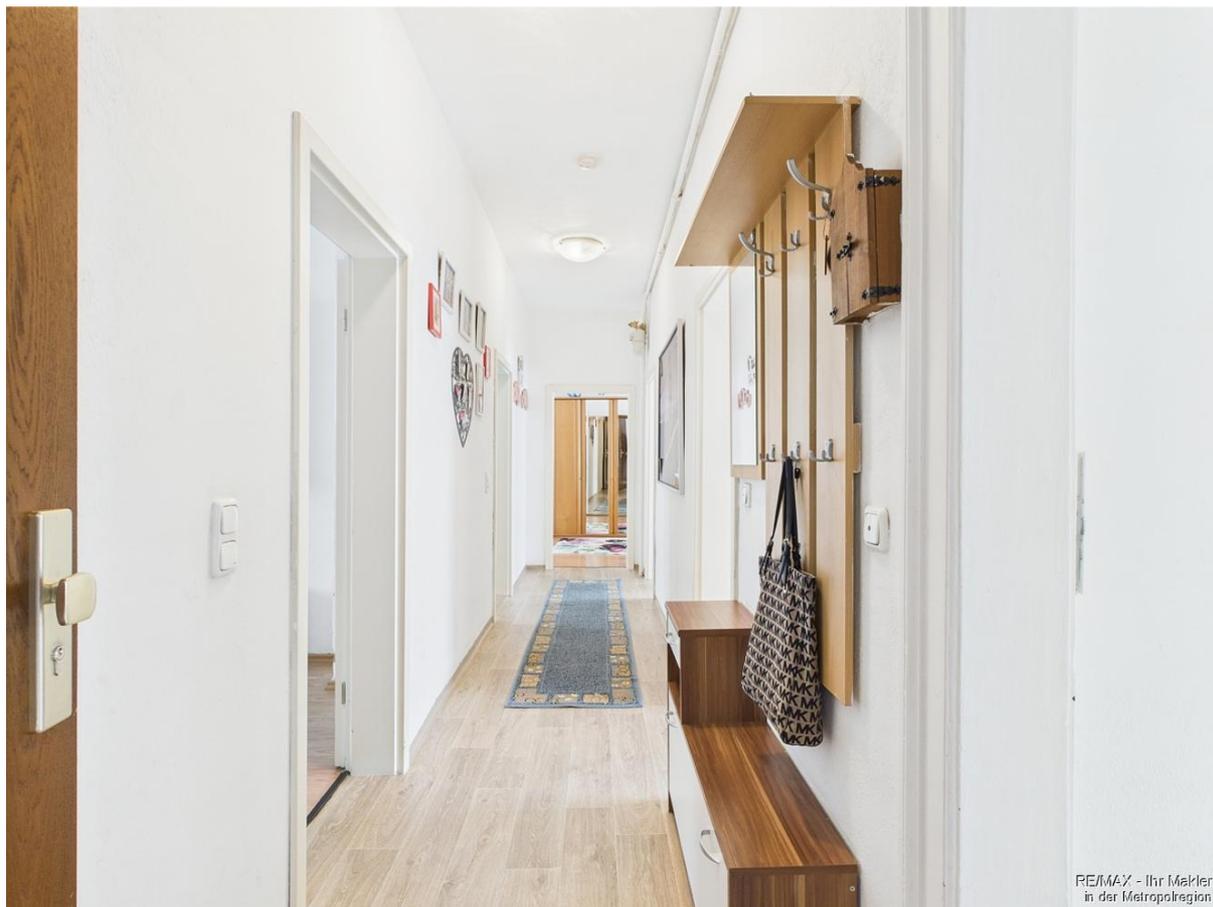










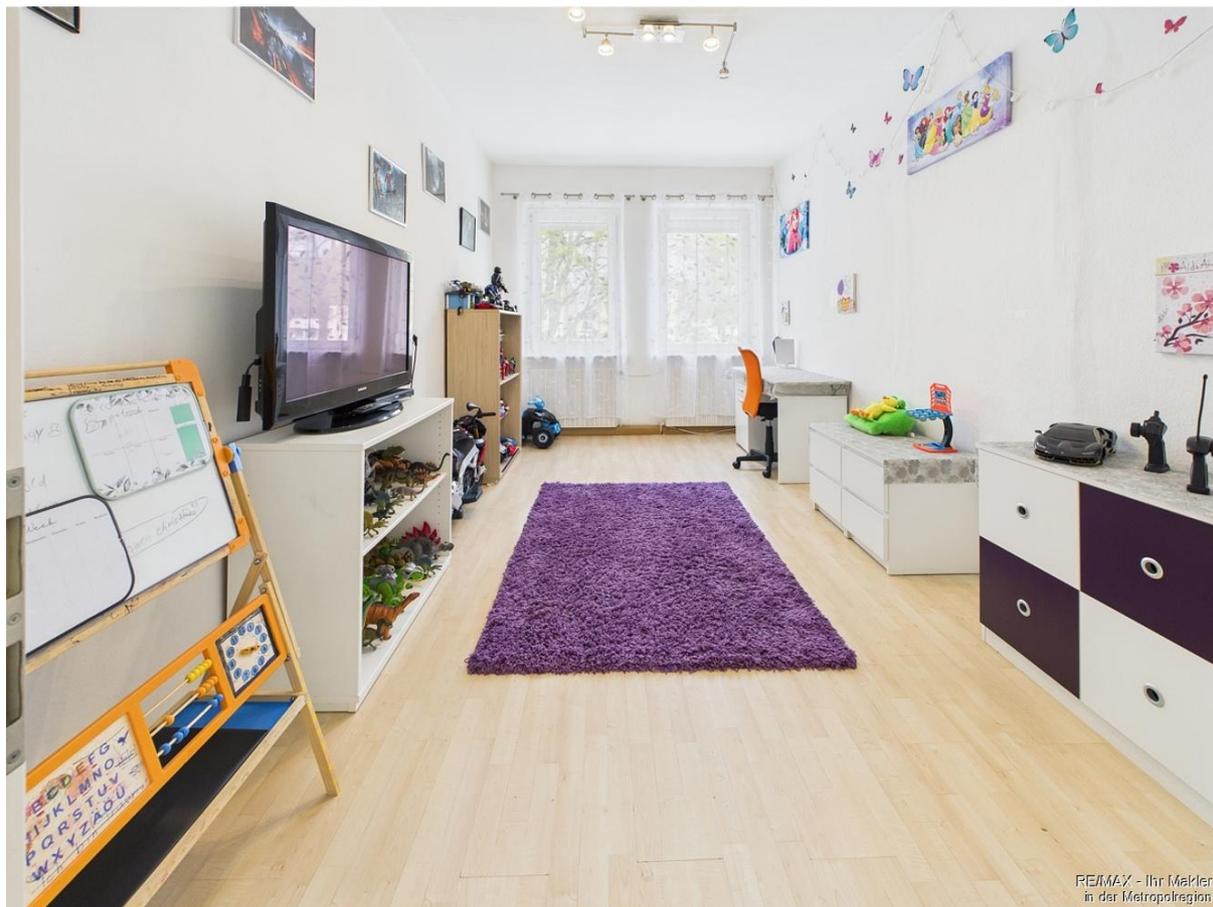


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



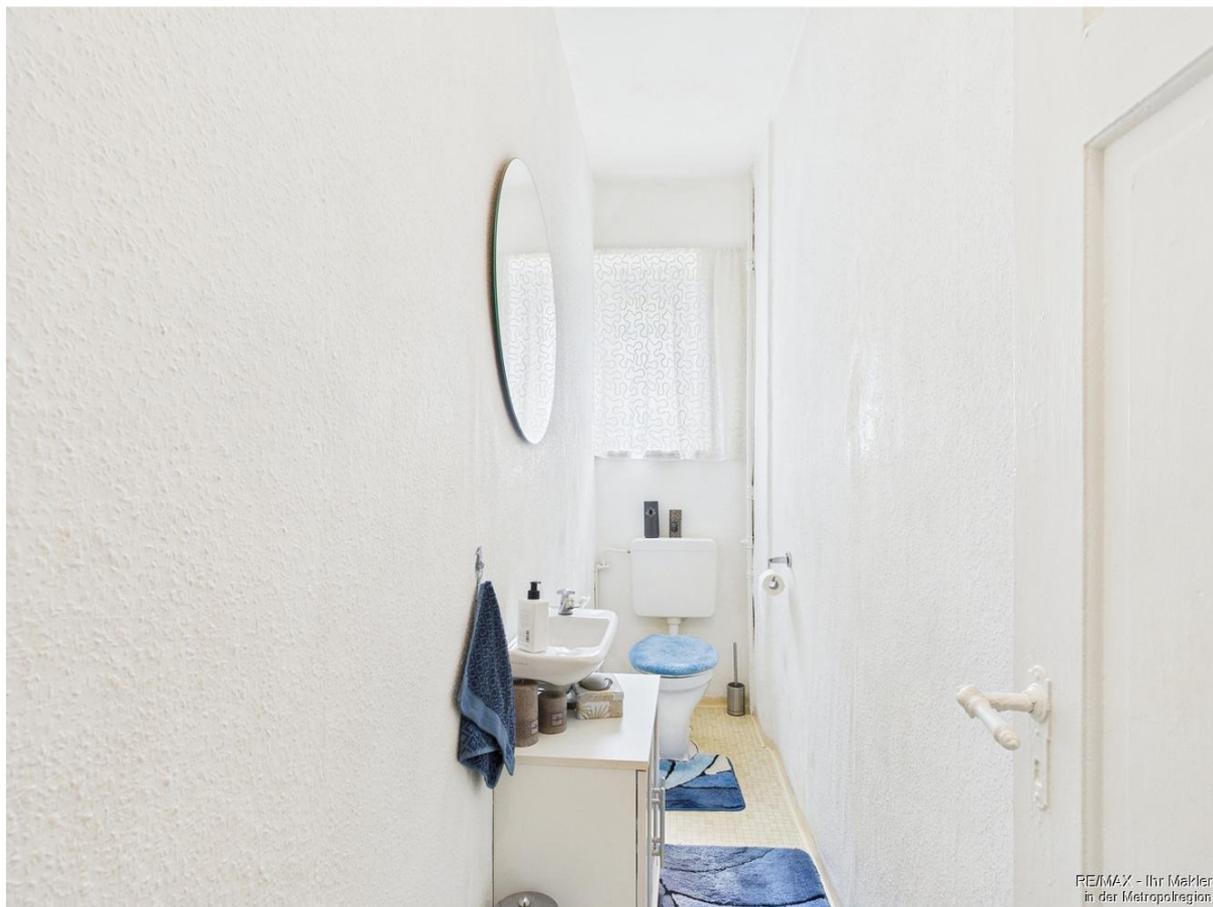


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion











Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion