



## 91522 Ansbach

Einmaliges Grundstück mit Altbestand samt Potenzial und Panorama mit traumhaftem Blick über Ansbach



**299.900 €**

Kaufpreis

**159 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1515 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	36 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.515 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Haus bietet eine solide Basis für Ihre Wohnträume und die Möglichkeit, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Besonders hervorzuheben ist die weitläufige Freifläche im Außenbereich, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Garten, Spielplatz für Kinder oder als Ort der Entspannung – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das Haus bietet viel Raum für Modernisierungen, um den Energieverbrauch weiter zu optimieren.

Die weitere Ausstattung im Einzelnen:

- Bodenbeläge: Unterschiedliche Bodenbeläge in den Räumen, teils Fliesen, teils Laminat
- Fenster: Doppelt verglaste Fenster (überwiegend getauscht in 2002) im EG und 1. OG, im Keller noch Holzfenster aus dem Baujahr
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Badezimmer mit Tageslicht im 1. OG mit Dusche
- Separate WC im Erdgeschoss
- innenliegendes Bad mit Dusche im Kellergeschoss
- Zwei Küchenbereiche (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)
- Nebengebäude vorhanden
- Große Freifläche im Außenbereich
- Garage integriert
- Zusätzlicher Abstellraum im 1. Obergeschoss

Ein Nebengebäude auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt genutzt werden. Die Rückansicht des Hauses eröffnet einen weiten Blick ins Grüne und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.



## 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 großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1965 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>, auf einem Grundstück von 1.515 m<sup>2</sup> mit einmaligem sowie traumhaften Ausblick auf die Stadt Ansbach, vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit insgesamt sechs Zimmern eignet sich das Haus ideal für Familien oder als Mehrgenerationenwohnen.

Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein heller Flur, der zu den verschiedenen Räumen führt. Hier finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für gesellige Abende und kann auch offen gestaltet werden. Die Küche im Erdgeschoss ist funktional.

Das Obergeschoss beherbergt weitere Wohnräume, darunter ein großes Schlafzimmer, ein Bad und eine Küche. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Kellergeschoss verfügt über eine gute Mischung an Nutzungsmöglichkeiten. Hier lässt eine kleine Wohnung gestalten oder ein Homeoffice integrieren oder klassisch lagern.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.04.2025.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1965  
Endenergieverbrauch beträgt 156,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage von Meinhardswinden, einem Ortsteil von Ansbach. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Ein Rewe-Supermarkt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie eine Bäckerei, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Für kulinarische Genüsse sorgt die Pizzeria Mike, die ebenfalls fußläufig erreichbar ist.

Familien mit Kindern werden die Nähe zu mehreren Spielplätzen zu schätzen wissen, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Die ärztliche Versorgung ist durch die Praxis von Hans Reiner Schweigert gewährleistet, die ebenfalls in der Nähe liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in der Umgebung gegeben, die einen schnellen Zugang zum Stadtzentrum und anderen Stadtteilen ermöglichen. Für Autofahrer sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, und eine nahegelegene Tankstelle sorgt für Mobilität.



Die Nähe zur Autobahn und die gute Erreichbarkeit des Flughafens Nürnberg, der etwa 60 Kilometer entfernt liegt, machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote und eine niedrige Leerstandsrate aus, was auf eine stabile und attraktive Wohngegend hinweist.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 156.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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](mailto: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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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 Verliebungstermin. 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.



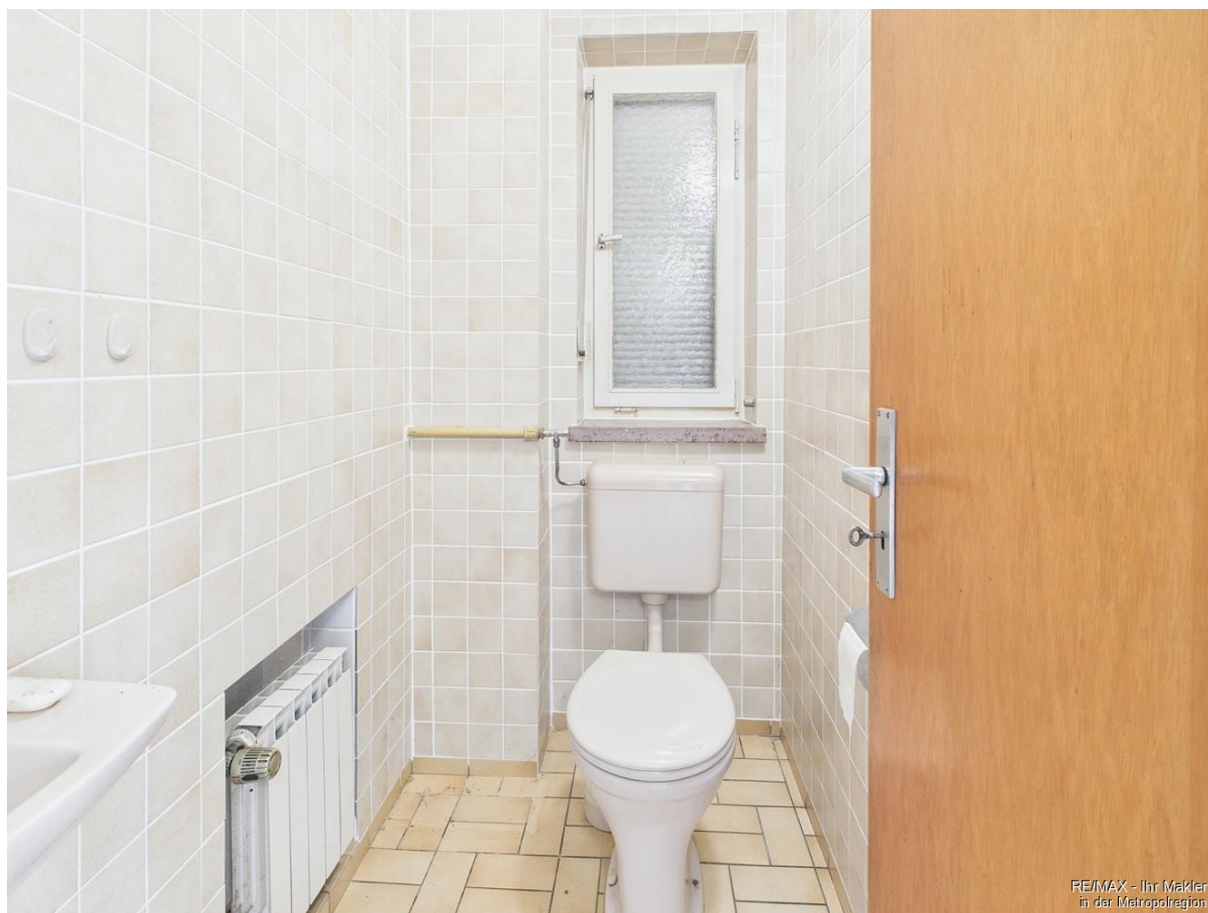


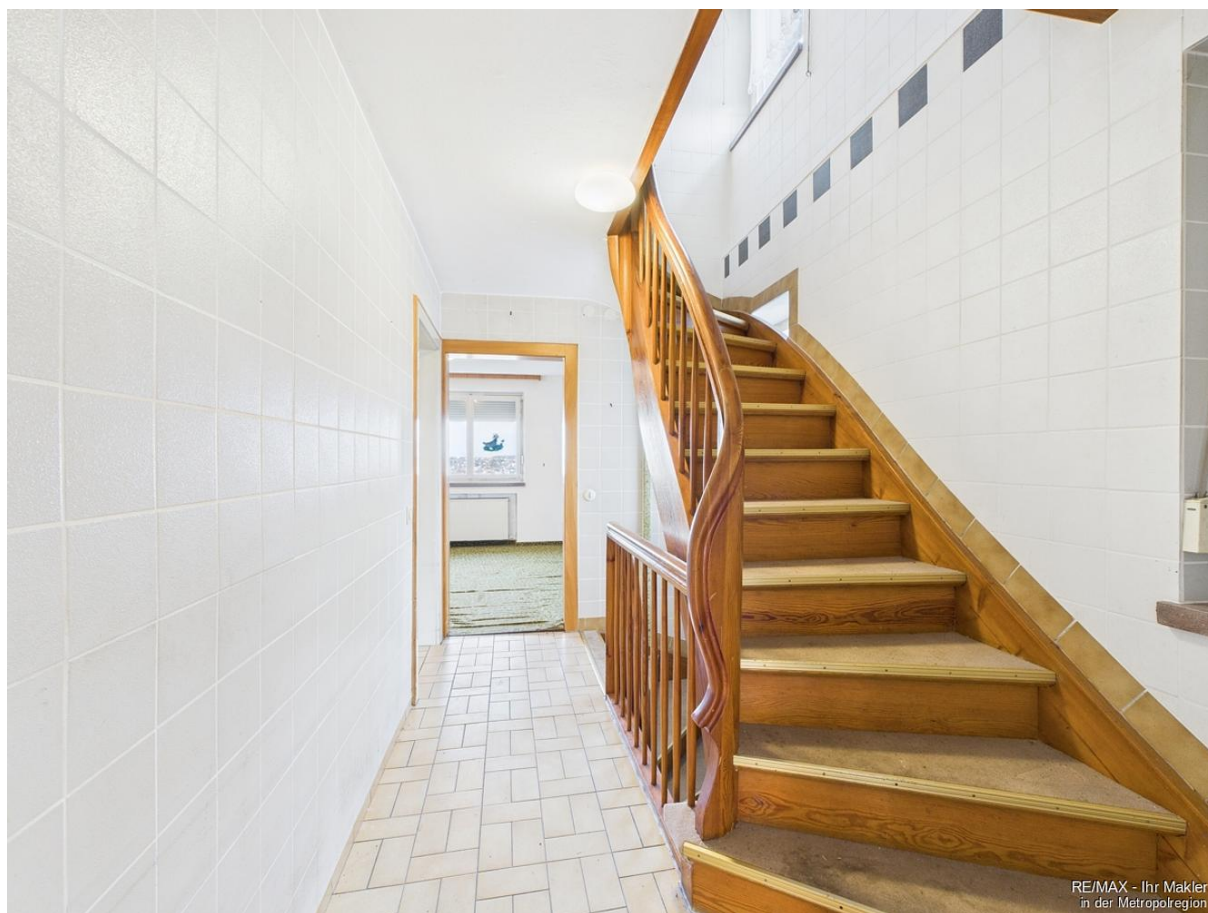






RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



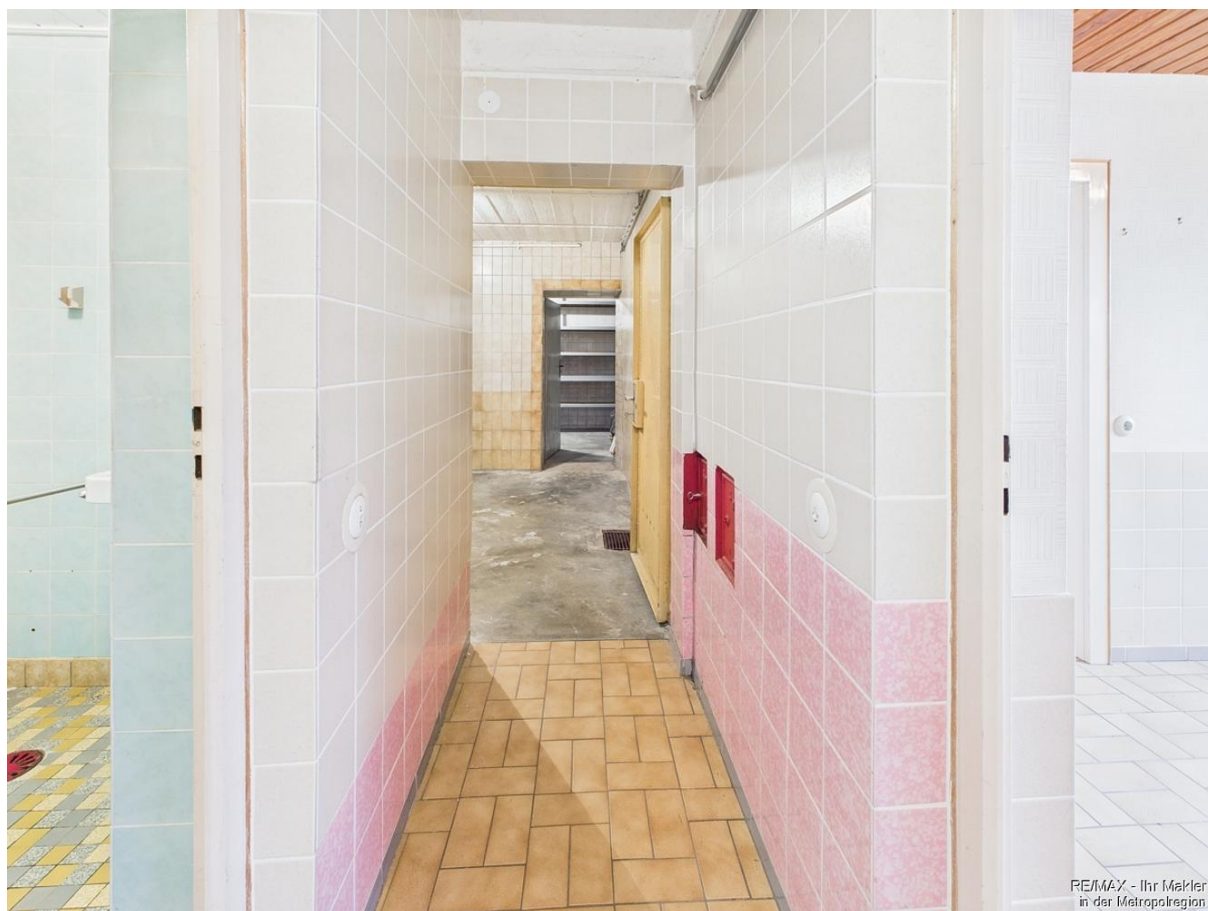






RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**1**

**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. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

[remax-hertel.de](http://remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion