



91522 Ansbach

Open House am 20.09.2026 um 11 Uhr - Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage



470.000 €

Kaufpreis

197 m²

Wohnfläche

1255 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

elfriede.hilpert@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	197 m ²
Grundstücksfläche	1.255 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------

Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Kamin ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

Wohnkomfort: 6 flexibel nutzbare Zimmer, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten.

Sanitärbereiche: 2 Tageslichtbäder und 2 separate WCs sorgen für einen stressfreien Alltag ohne Engpässe.

Wohlfühl-Extras: Gemütlicher Kachelofen im EG-Wohnzimmer und angenehme Fußbodenheizung in den Bädern.

Innenbereich: Holzfenster mit Isolierverglasung, Fliesen in den Bädern und Küche, Kork, Teppich und Laminatboden in den Wohnräumen

Außenbereich: Ein sonniger Balkon im Erdgeschoss und ein weitläufiger Garten mit viel Platz für Entspannung, Spiel und Grillabende.

Nutzfläche & Parken: Ein praktischer, geräumiger Hobbykeller für Freizeit, Fitness oder Handwerk sowie eine eigene Garage direkt am Haus.

Bisher erfolgte Renovierungen:

2001 - Dachgeschossausbau mit Küchenanschlüssen

2010 - Fassadendämmung

2013 - Badsanierung im Erdgeschoss

Dieses Haus vereint soliden Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und tollen Extras im Innen- und Außenbereich. Ob Bastler im Hobbykeller, Gartenliebhaber oder Großfamilie – hier kommen alle auf ihre Kosten. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 20.09.2026 um 11 Uhr statt.

Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular.

Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 20.09.2026, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf zwei Etagen maximale Flexibilität für Ihre Wohnwünsche. Mit insgesamt 6 einladenden Zimmern und einem Hobbyraum im Keller, eignet sich die Immobilie perfekt als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das Herzstück des Hauses ist der gemütliche Kachelofen im Wohnbereich, der an kalten Tagen für eine behagliche und wohlige Wärme sorgt. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1990. Ein besonderes Komfort-Highlight erwartet Sie in den Badezimmern: Hier sorgt eine moderne Fußbodenheizung für angenehm warme Füße am Morgen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.05.2029.

Baujahr lt. Energieausweis: 1979

Endenergiebedarf beträgt 151,6 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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 im Ansbacher Ortsteil Brodswinden, einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage mit ruhiger, familienfreundlicher Atmosphäre. Brodswinden verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt Ansbach und bietet damit eine attraktive Wohnqualität in Mittelfranken.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind in Ansbach und der näheren Umgebung gut erreichbar. Die historische Innenstadt von Ansbach mit ihren vielfältigen Geschäften, Gastronomieangeboten und kulturellen Einrichtungen bietet zusätzliche Lebensqualität und macht den Standort besonders attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Über die umliegenden Straßenverbindungen bestehen gute Anbindungen in die Ansbacher Innenstadt sowie zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem besteht eine Schulbusverbindung, was den Standort besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht. Der Bahnhof Ansbach bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Die Lage in Brodswinden schafft einen angenehmen Ausgleich zwischen städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, wodurch sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger sehr gut eignet.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2029.
Endenergiebedarf beträgt 151.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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

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.

Texte und Bilder in diesem Exposé sind teilweise mit KI generiert.

























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



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. 0157 / 348 039 04

RE/MAX Immobilien
Elfriede Hilpert
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-ansbach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



