



91522 Ansbach

Wohn- und Geschäftshaus an der Promenade in Ansbach



1.200.000 €

Kaufpreis

211,95 m²

Wohnfläche

530 m²

Grundstücksfläche



EBNER-ESCHENBACH
Immobilien AG

Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173
info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211,95 m ²
Nutzfläche	383,2 m ²
Gesamtfläche	595,15 m ²
Grundstücksfläche	530 m ²
Kellerfläche	60 m ²
Stellplätze	5
vermietbare Fläche	595
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Text	Ensembleschutz

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓
Wintergarten	✓
unterkellert	zum Teil

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- teilweise unterkellert
- Wintergarten Anbau
- moderner Praxisausbau
- Pkw-Stellplätze im Innenhof
- barrierefreier Zugang für die Praxis
- moderner Aufzug
- Viessmann Gaszentralheizung
- Gebäude steht unter Ensembleschutz



Beschreibung

Kapitalanlegern, die im Ansbacher Zentrum investieren möchten, bieten wir die Gelegenheit zum Erwerb eines Gebäudes mit überdurchschnittlicher Rentabilität an. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem ausgesprochen guten Zustand. Die Praxiseinheit im Erdgeschoss, welche sich bis in das erste Obergeschoss erstreckt, wurde zuletzt durch einen Arzt genutzt. Des Weiteren befinden sich im Dachgeschoss zwei moderne und sehr gut ausgestattete Wohnungen, die auch für Eigennutzer verfügbar wären.

Hervorzuheben ist, dass sich die Einheiten trotz der modernen Ausstattung harmonisch in das altbautypische Gebäude integrieren. Dabei genießt das Anwesen an sich keinen Denkmalschutz mehr, sondern lediglich Ensembleschutz. Sogar der Einbau eines Aufzugs wurde bei den umfassend durchgeführten Sanierungen der letzten Jahre, die durch einen Architekten begleitet worden sind, berücksichtigt.

Fazit: Die gelungene Verbindung aus Altbau, der zentralen Innenstadtlage und gewachsener Infrastruktur macht diese Immobilie in Ansbach sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Lage

Das unter Ensembleschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bevorzugter innenstadtnaher Lage der Residenzstadt Ansbach. Die Adresse verbindet urbanen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das historische Stadtzentrum mit seiner charmanten Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar.

Sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen, befinden sich in unmittelbarem Umfeld. Zahlreiche Grünanlagen, Parks und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung schaffen einen hohen Erholungswert und bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit.

Der nahegelegene Bahnhof Ansbach ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Nürnberg und Würzburg.

Sonstige Angaben

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.
Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand



















