



91522 Ansbach

Wohn- und Geschäftshaus in Ansbach mit 2 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit Garten



285.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

472 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Nutzfläche	45,38 m ²
Grundstücksfläche	472 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.12.2033
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	250.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert nein

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Vom Innenhof zugänglich befinden sich mehrere, teilweise großzügige Lagerräumlichkeiten, die auch als Werkstatt genutzt werden können.

Zum 1. OG gehören zwei Terrassen. Zwei weitere Terrassen befinden sich im Garten.

Die Böden sind größtenteils mit Laminat, das Erdgeschoss ist mit einem Teppichboden ausgestattet. Die Bäder sind gefliest.

1996 wurde die Elektrik, Heizung sowie die Wasserleitungen erneuert. Im Büro und beiden Wohnungen befindet sich eine Video-Gegensprechanlage.



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit anbieten zu können.

Im Erdgeschoss (ca. 77 qm) befindet sich eine derzeit leerstehende Gewerbeeinheit, die als Laden oder Büro genutzt werden kann.

Zur Straße hin befindet sich ein heller Verkaufsraum und drei Büroräume, sowie ein Sozialraum.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist (ca. 85 qm) derzeit nicht vermietet. Sie hat 2,5-Zimmer, eine tolle, sehr große Dachterrasse, sowie eine weitere etwas kleinere, überdachte Terrasse mit einem Zugang zum Garten.

Die kleine 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (ca. 60 qm) ist seit 10/2022 an nette Bewohner vermietet. Die Kalt-Miete beträgt derzeit 450 €.

Diese Immobilie bietet vielerlei Möglichkeiten, sich selbst und die eigenen Vorstellungen von Glück und Wohnen zu verwirklichen.

Der Garten liegt unmittelbar hinter dem Haus. Da es sich um ein Hanggrundstück handelt, haben Sie von dort aus einen wunderschönen Blick über Ansbach.

Dieser ist über den Innenhof und direkt aus dem 1. OG erreichbar.

Fazit: Worauf warten Sie noch? Wecken Sie dieses liebevolle Häuschen aus dem Dornröschenschlaf und schaffen Sie sich Ihr eigenes Wohnglück!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

Lage

Die Hochschulstadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt in Bayern und zählt zur Planungsregion Westmittelfranken und der Metropolregion Nürnberg. Ansbach ist mit über 40.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Mittelfrankens. Sie ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach.

Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg am Zufluss des Onolzbachs in die Fränkische Rezat, die letztlich zum Main entwässert. Sie ist nach Fläche hinter München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt die fünftgrößte kreisfreie Stadt des Freistaates Bayern.

Ansbach liegt an der Bundesautobahn 6 und ist über die Anschlussstellen Ansbach, Herrieden / Ansbach-West und Lichtenau zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraße 13 und die Bundesstraße 14 durch das Stadtgebiet.

Sonstige Angaben

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.

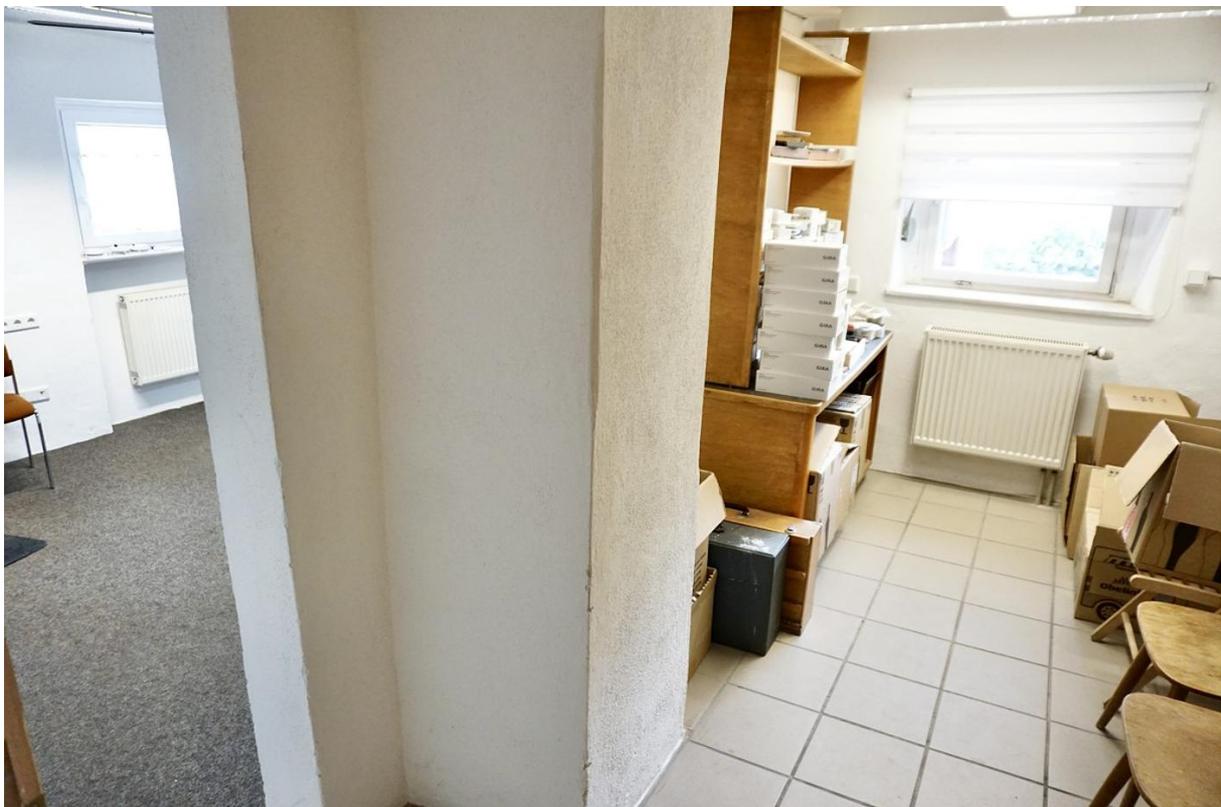
Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren



individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder
zuhause@spardaimmobilienvelt.de

















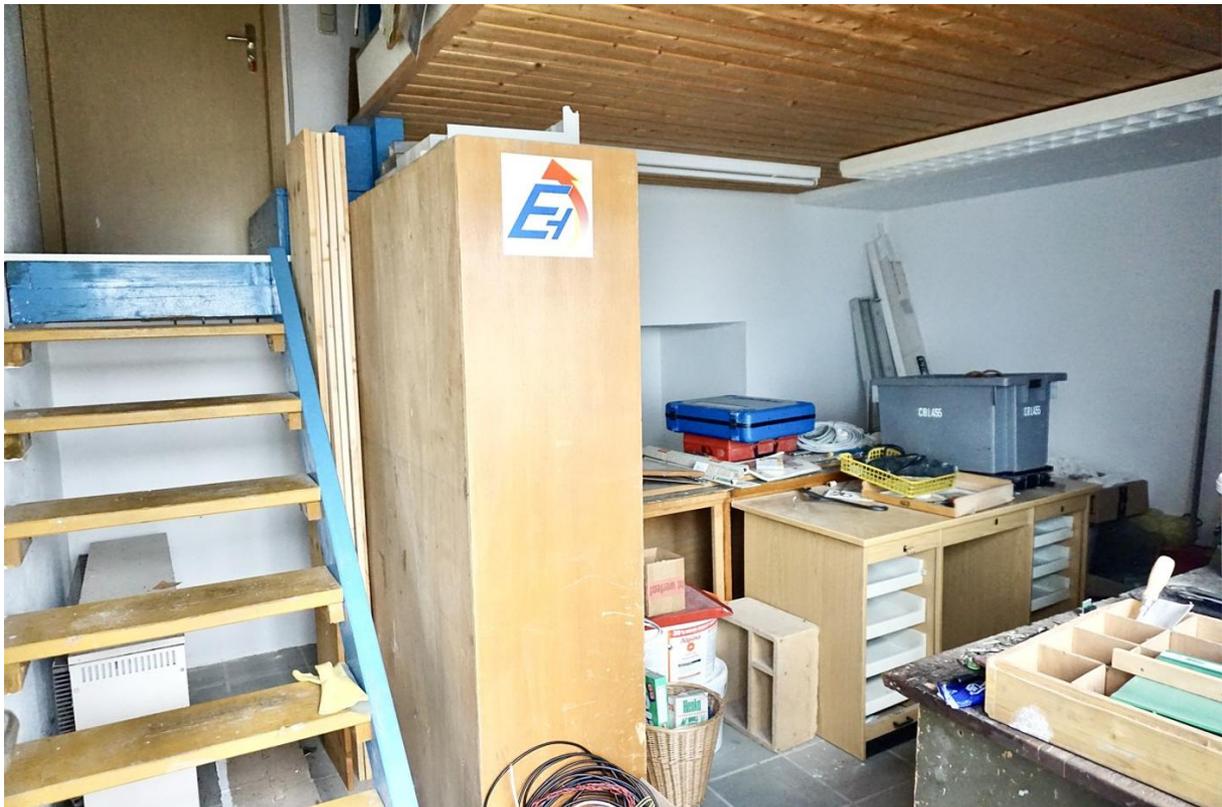


















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich

