

## Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage? Hier können Ihre Wünsche wahr werden!

91522 Ansbach, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-003284



Wohnfläche ca.: **315,32 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **14** - Kaufpreis: **598.000 EUR**



## Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage? Hier können Ihre Wünsche wahr werden!

Objekt ID	MM-003284
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	91522 Ansbach Bayern
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	315,32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	315,32 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	320 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	13
Badezimmer	3
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1928
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates



	WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	598.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ein guter Grund für große Träume!

In zentrumsnaher Stadtlage von Ansbach befindet sich dieses gelungen aufgeteilte Dreifamilienhaus auf einem 320 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Westausrichtung. Mit einem praktischen Schnitt, offeriert Ihnen diese Immobilie jedwede Nutzungsmöglichkeit und ist perfekt für ein Mehrgenerationenwohnen oder zur Kapitalanlage geeignet.

Mit handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus in ein wahres Schmuckstück verwandeln.

Die derzeitigen Einheiten sind praktisch aufgeteilt, separat zugänglich und bieten Ihnen auf ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ausgefallenes Wohnkonzept.

Die hell und offen gestaltete Eingangssituation führt Sie in alle Räume der gut geschnittenen Erdgeschoseinheit mit 114qm. Das Herzstück der Wohneinheit bildet ein großer Gemeinschaftsraum. Im Erdgeschoss befinden sich zudem fünf schön geschnittene Zimmer, die derzeit an Studenten befristet vermietet sind (zeitnah frei werdend). Man kann das Erdgeschoss sehr gut als WG-Konzept vermieten. Das mittlere Zimmer in Westausrichtung verfügt zudem noch über einen Terrassenzugang und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Einen schönen Platz zum Verweilen bietet Ihnen der Garten in Südwestausrichtung.

Eine ideal nutzbare 5- Raum Wohneinheit steht Ihnen mit ca. 121 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss zur Verfügung. Diese wurde von der ehemaligen Eigentümerin selbst bewohnt.

Die Einheit im ersten Obergeschoss besticht mit hellen Räumen, einem Balkon mit herrlichem Blick auf den Garten und einem familienfreundlichen Grundriss. Über eine geräumige Diele erreichen Sie alle Räume der Wohnung. Die große offene Küche bietet Ihnen einen Zugang zu einem gemütlichen Essbereich. Drei Schlafräume, sowie ein großes Wohnzimmer komplettieren die Wohneinheit im ersten Obergeschoss.

Die ebenfalls toll geschnittene 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit circa 80qm verfügt ebenfalls über drei vollwertige Räume und ein Tageslichtbadezimmer. Diese kann man sehr gut selbst nutzen oder offeriert Ihnen viel Potenzial für renditestarke möblierte Kurzzeitvermietungen.

In Ansbach ist die Nachfrage nach möblierten Zimmern und befristeten Vermietungen sehr hoch. Das Objekt ist aufgrund der Lage sehr solide und nachhaltig vermietbar. Nicht nur die Nähe zur Hochschule und weiteren Ausbildungsstätten (für u.a. Lehrberufe), sondern auch die kurze Entfernung in das Stadtzentrum und zum Bahnhof kommen Ihnen als Eigentümer zu Gute.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gas- Zentralheizung. Eine große Garage komplettiert das Angebot.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Hervorragende Wohnlage in Ansbach

- Gute Anbindung an Personennahverkehr und Autobahn
- Praktisch geschnittenes 320 qm großes Grundstück
- Grundstück in Südwestausrichtung



- Ursprungsbaujahr 1928
- Errichtet in Massivbauweise
- Dreifamilienhaus
- Unterkellert
- Ca. 315 qm vermietbare Wohnfläche
- EG ca. 114 m<sup>2</sup> mit 5 Räumen
- OG ca. 121 m<sup>2</sup> 5 Räumen
- DG ca. 80 m<sup>2</sup> 3 Räumen
- Bisherige Eigentümereinheit im OG:
- Gas Zentralheizung
- Große Garage
- Großzügiger Keller

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

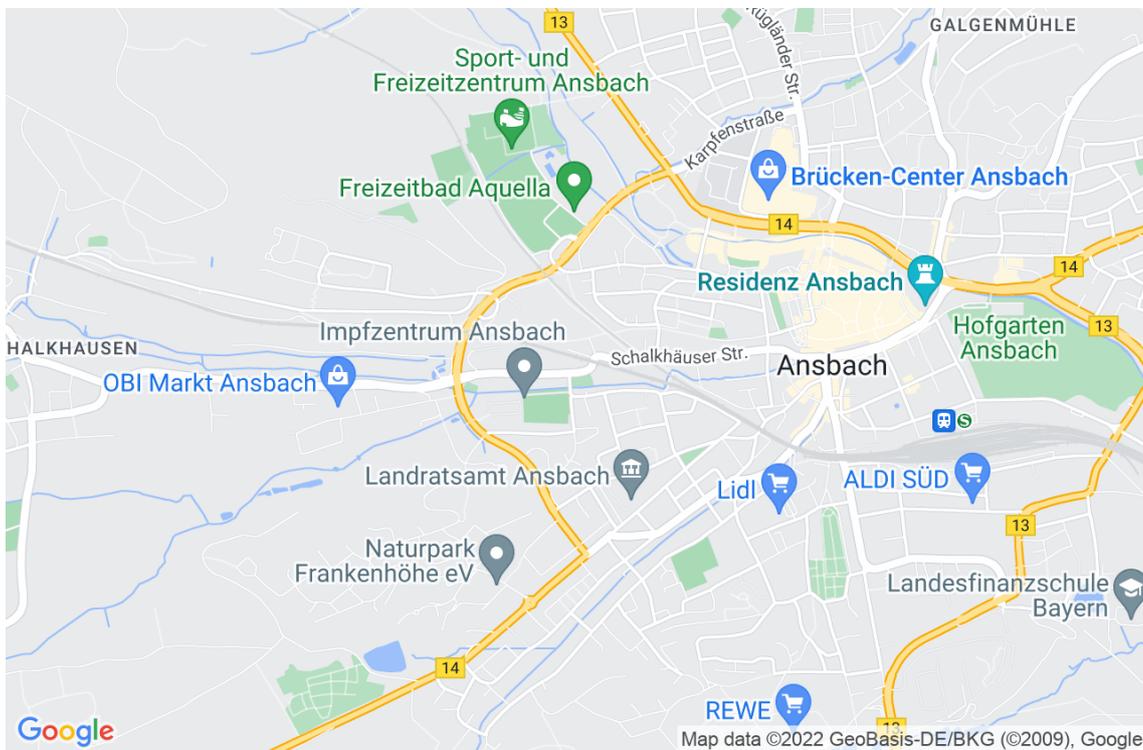
## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.06.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1928
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	144,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Dieses Objekt liegt zentral mit hervorragender Anbindung in Ansbach. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Apotheke sowie Mediziner sind fußläufig zu erreichen. Als familienfreundliche Wohngegend bekannt, befinden sich auch Schulen und Kindergärten im direkten Einzugsbereich. Die Anbindung an das Autobahnnetz sowie das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist ebenfalls hervorragend, so sind die Auffahrten zur A6, B13 und B14 in wenigen Fahrminuten erreichbar. Busverbindungen und der Bahnhof sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen. Alltag und Freizeit lassen sich hier hervorragend, komfortabel gestalten!





Frontansicht



Außenansicht



Frontansicht2



Seitenansicht



Terrasse



Zimmer EG





Gemeinschaftsraum EG



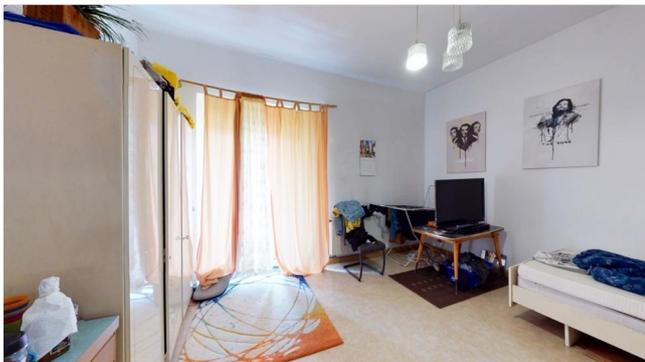
Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Zimmer EG





Duschraum EG



GästeWC EG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 2 OG





Zimmer 3 OG



Bad OG



Diele OG



Zimmer 4 OG



Zimmer OG



Küche OG





Essbereich OG



Eingang DG



WC DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG



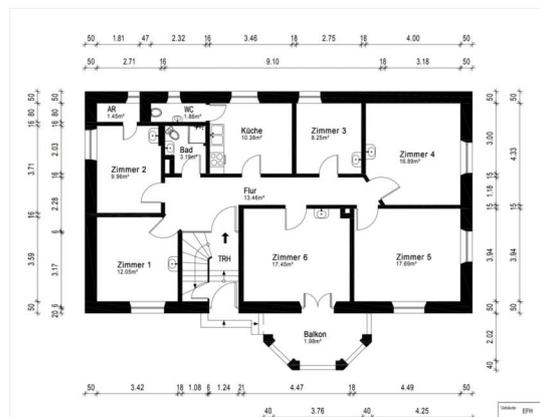


Zimmer DG

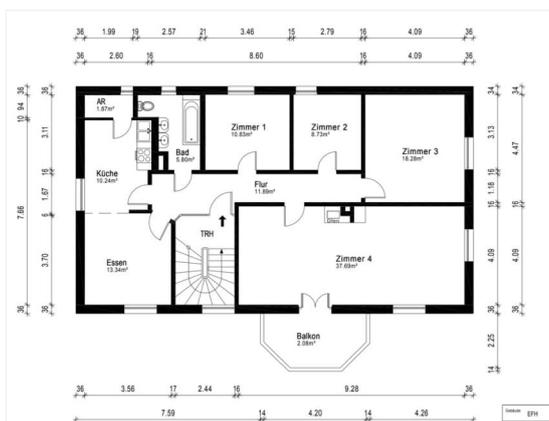
Zimmer DG



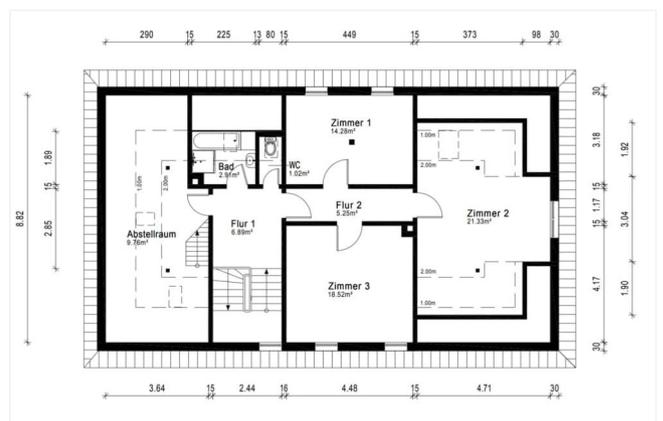
Zimmer DG



Erdgeschoss

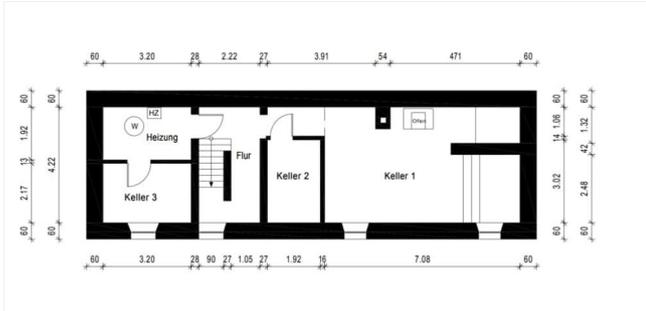


Obergeschoss



Dachgeschoss





## Kellergeschoss

