

Ansbach

# Solides Zweifamilienhaus zentral gelegen in Ansbach-Eyb mit Stellplatz und grünem Innenhof

Objektnummer: 24208605



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 249 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208605	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1937		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	258.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



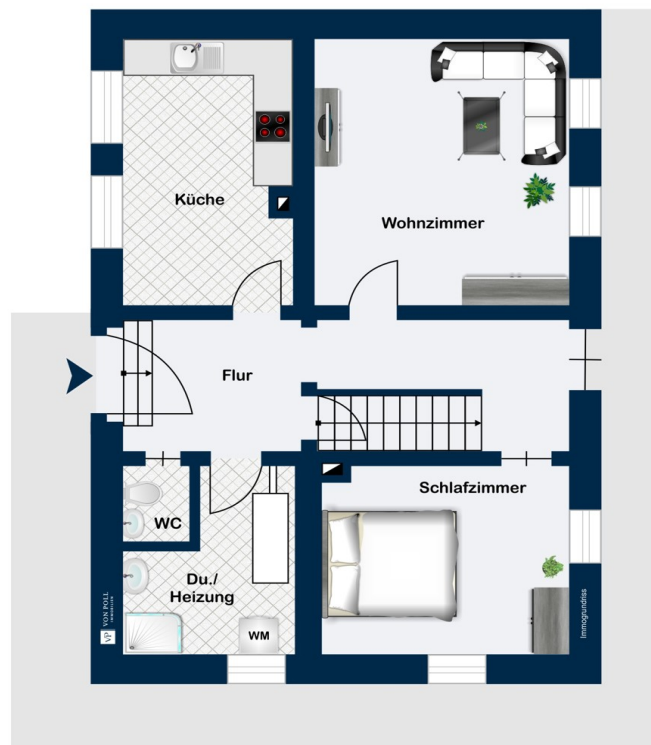
Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

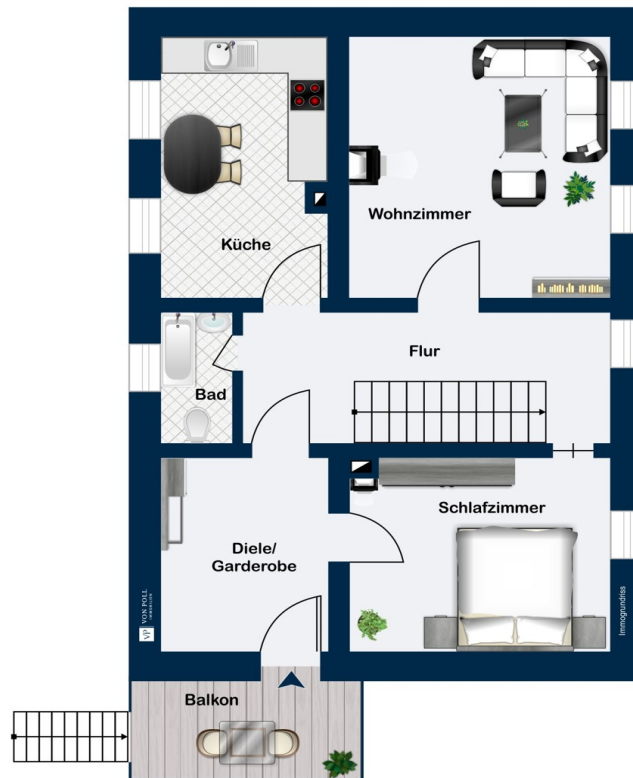
## Die Immobilie

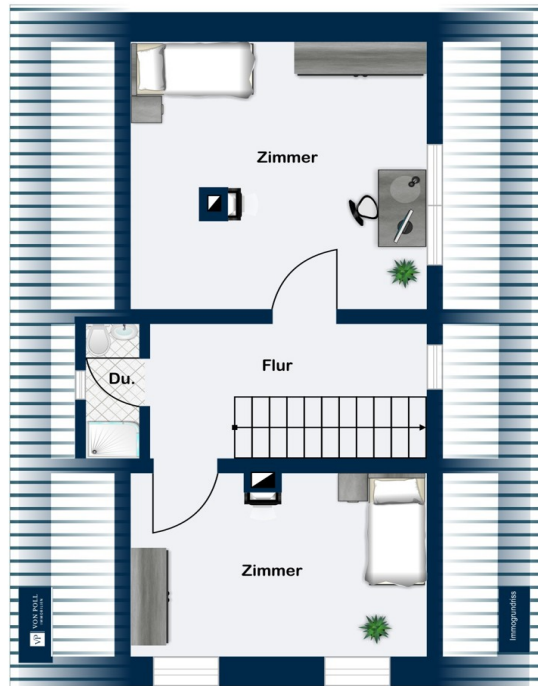


Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen. Auf drei Ebenen verteilt, bietet das Wohnhaus insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich die 2-Zimmer-Einlieger-Wohnung mit eigenem Zugang. Die zweite Wohneinheit mit vier Zimmern, Diele, Küche und 2 Bädern erstreckt sich über Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 1937 in Massivbauweise auf einem ca. 249 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Wohnhaus, früher als Einfamilienhaus genutzt, befindet sich in einem soliden, teilmodernisierten Zustand in zentraler Ortslage im Ansbacher Ortsteil Eyb. Es eignet sich sowohl als Kapitalanlage, aber auch zur Eigennutzung für eine größere Familie, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte. Die Erdgeschosswohnung bietet Ihnen links vom Flur abgehend eine Küche mit Einbauküche und ein Wohnzimmer. Rechterhand des Flures befindet sich das separate WC, der Heizungsraum, Duschbad mit Waschmaschinenplatz und ein Schlafzimmer. Der Keller ist vom Erdgeschoss aus zugänglich. Hier sind die Öltanks sowie ein Lagerraum untergebracht. Links des Wohnungseingangs befindet sich die überdachte Außenterrasse im Innenhof des Anwesens. Die zweite, größere Wohneinheit erreichen Sie über die Metallaußentreppe. Dem Wohnungseingang vorgelagert ist ein überdachter, nicht einsehbarer Balkon. Die Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen die großzügige Diele viel Platz für Garderobe und Schuhschrank. Linkerhand gelangen Sie direkt zum Schlafzimmer, geradeaus über den Flur zur Küche mit Einbauküche, links zum Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Im gemütlichen Wohnzimmer ist bereits ein Schwedenofen installiert, der in den Wintermonaten zusätzlich angenehme Wärme verbreitet. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer und ein Duschbad. Über die Auszientreppe geht es in den Spitzboden mit viel Lagerfläche. Die Ölzentralheizung ist im Erdgeschoss untergebracht. Das teilunterkellerte Nebengebäude mit eigenem Zugang vom Innenhof ermöglicht zum einen zusätzliche Lagerfläche und eignet sich auch gut als Hobby- oder Partyraum, Arbeitszimmer etc. Der ausbaufähige Dachboden bietet zusätzliches Potential. Der liebevoll begrünte Innenhof ersetzt auch für Hobbygärtner den Garten. In den Beeten wachsen Spalierobstbäume und Beerensträucher. Weinreben umranken die Außentreppe und in Töpfen wachsen die Küchenkräuter. Auch Ihren PKW parken Sie bequem im Innenhof. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Derzeit ist das Zweifamilienhaus noch bewohnt. Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich. Die Verfügbarkeit wird individuell geplant und bei Interesse zeitnah konkretisiert.

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

Details zu Ausstattung und Modernisierungen im Überblick:

- Ca. 249 m<sup>2</sup> Grundstück – in perfekter zentraler Lage - sehr gute Infrastruktur – vieles überwiegend fußläufig erreichbar
  - Baujahr 1937 – Massivbauweise
  - Wohnhaus aufgeteilt in 2 Wohneinheiten – EG ca. 45 m<sup>2</sup>, OG und DG ca. 105 m<sup>2</sup>
  - Drei Bäder: Duschbad im EG, Wannenbad im OG, Duschbad im DG
  - Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt
  - 2-Zi-Wohnung im EG mit EBK, Duschbad, WC und überdachter Terrasse
  - 4-Zi-Wohnung im OG und DG mit EBK, Wannenbad, Diele und überdachtem Balkon mit Markise
  - Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im OG
  - Fußböden: Parkett, Fliesen, Laminat, PVC
  - Ölzentralheizung BJ 1988 –Niedertemperaturkessel – Ölstahltanks im Keller
  - Kabelanschluss und SAT
  - Zufahrt, PKW-Stellplatz und Innenhof gepflastert
  - 4.000 l Regenwasser-Zisterne
  - Unterkellertes Nebengebäude, vielseitig nutzbar als Hobbyraum/Partyraum oder Werkstatt, beheizt
  - ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Nebengebäude - Ausbaureserve im Dachboden
  - Innenhof idyllisch begrünt mit kleinem Baumbestand, Spalierobstbäuchen, Beerenobst, Weinreben, Rosen, Ziersträuchern und Stauden
- Viele Modernisierungen bereits durchgeführt: u. a.:
- Sprossenfenster Kunststoff 2-fach verglast mit Rollläden erneuert 2006
  - 2016: Innenwände und Decken neu verputzt
  - 2016: Neue Hauseingangstüren EG und OG
  - 2016: Elektroinstallation erneuert
  - 2018: Neue Einbauküche EG
  - 2021: Neue Sprechanlage EG und OG
  - 2021: Neue Metallzugangstreppe mit Edelstahlhandlauf zum OG
  - 2022: Neue Einbauküche OG
- sowie
- Innentüren und Zargen teils erneuert, teilweise geschliffen und weiß lackiert
  - Überwiegend neue Fußböden verlegt

Das Anwesen wurde über die Jahre von den Eigentümern stetig liebevoll gepflegt und instandgehalten. Mittelfristig anstehende Modernisierungen: Bäder/Sanitärleitungen, Heizungsanlage/teils Heizkörper sowie Dachdämmung.



Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

In toller Lage genießen Sie hier alle Vorzüge des beliebten Ansbacher Stadtteiles Eyb. Fast alles des täglichen Bedarfes erreichen Sie fußläufig. Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in direkter Nähe des Anwesens. Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger, Apotheke und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebevolle Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 258.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24208605 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)