



## 91522 Ansbach

Sie sind Handwerker und kennen sich am Bau aus?  
Gestalten Sie sich Ihr Reich nach Ihren Vorstellungen



**199.900 €**

Kaufpreis

**105 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**572 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	572 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Zustand

Baujahr	1957
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit den Arbeiten wurde bereits wie folgt begonnen:

- teilweise Entkernung im Erd- und Dachgeschoss
- Stilllegung der vorhandenen Heizung
- im Jahr 2022 Austausch der Fenster im Haupthaus. Vorhanden nun 3-fach verglaste Kunststofffenster
- im Jahr 2022 Erneuerung der Hauseingangstüren im Haupthaus samt Anbauten (Einliegerwohnung und Appartement)

Das Appartement wird derzeit als Holzlager genutzt.

Die alte Öl-Heizung samt Öltanks ist im Gebäude noch vorhanden.



## Beschreibung

Auf einem mittelgroßen Grundstück mit viel Grün drumherum befindet sich die im Jahre 1957 errichtete Doppelhaushälfte. Diese wurde in den Jahren 1961 und 1967 durch einen Ausbau des Dachgeschosses vergrößert und um die Anbauten mit Einliegerwohnung und Appartement im Untergeschoss erweitert. Das Haupthaus ist teilunterkellert und kann von außen ebenerdig begangen werden.

Nach Erwerb Ende 2020 / Anfang 2021 wurde der Ist-Zustand des Haupthauses teilweise entkernt. Insgesamt stellt das Gebäude einen Rohbau dar, der viel Neugestaltungs- und Modernisierungspotential beinhaltet. Hier können Sie auf Grund der im Haupthaus vorhandenen Raumaufteilung Ihren Ideen freien Lauf lassen und sich verwirklichen.

Das Grundstück, verfügt über einen schönen großen Garten, der vom "Dombach" durchquert wird und für Abwechslung sorgt. Darüber hinaus befinden sich weiterhin zwei Gartenschuppen, die entsprechend Lagerfläche für Gartenmöbel, Werkzeug etc. bieten.

In der extra langen Garage, die 1967 erstellt wurde, ist ein reichliches Platzangebot für PKW, Fahrräder und weiteren Gartengeräten vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 03.12.2030.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1957  
Endenergiebedarf beträgt 229 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Hier sei angemerkt, dass der Tausch der Fenster nach Erstellung des Energieausweises stattgefunden hat. Darüber hinaus ist keine funktionierende Heizung vorhanden.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Das Wohnhaus befindet sich im Ansbacher Stadtteil "Gartenstadt", direkt am Dombach gelegen, und somit in zentrumsnaher Lage mit idealer Anbindung und Direktversorgung. Die Stadt Ansbach ist eine kreisfreie Stadt, mit Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken sowie des Landratsamtes Ansbach. Die Stadt liegt etwa 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg an der Fränkischen Rezat. Sie ist flächenmäßig nach München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt die fünftgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Zur Stadt Ansbach gehören 54 Stadtteile, unter anderem Eyb.

Die Stadt bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten, Kultur- und Sehenswürdigkeiten in und um die Altstadt herum, mehrere Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen (Fach- und Hochschulstandort) runden die Attraktivität dieses Standortes ab. Die Stadt Ansbach ist z. B. bekannt für ihre kunststoffverarbeitenden Unternehmen (Oechsler AG, Heinlein Plastik, u. a.) und die Automobilzulieferindustrie. Die Robert Bosch GmbH im Ortsteil Brodswinden ist mit ca. 2500 Mitarbeitern einer der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Ansbach. In Ansbach-Eyb hat die zum Diehl-Konzern gehörende Diehl Metering GmbH (bis



30. September 2014 Hydrometer GmbH), ein weltweit bekannter Hersteller von Wasser- und Wärmehählern, ihren Hauptsitz. Nordwestlich der Altstadt und in mittelbarer Nähe der Wohnanlage befindet sich das 1997 errichtete Einkaufszentrum Brücken-Center. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist alles problemlos erreichbar. Von hier aus haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung. Die Innenstadt selbst kann zu Fuß in etwa 15 Minuten erreicht werden, mit dem Auto sogar in 5 Minuten und der Bahnhof (S-Bahn-Verbindung) ebenfalls in ca. 10 Minuten fußläufig. Die nächsten Autobahnen (A6 Nürnberg-Heilbronn) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt wenige Meter entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.12.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 229.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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](mailto: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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÙe 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.













## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0981 / 977 799-0**



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach  
[www.remax-ansbach.de](http://www.remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

