



## 91522 Ansbach

# Stadthaus mit besonderem Ambiente



**779.000 €**

Kaufpreis

**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**476 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

[info@rhi-immobilien.de](mailto:info@rhi-immobilien.de)

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	476 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	11.10.2023
gültig bis	10.10.2033
Baujahr (Haus)	1938/1972
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	173,00
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,50 % aus der

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1938/1972
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓
Pantry	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Das Gebäude wurde 1938 erbaut und 1972/73 umgebaut. In den letzten Jahren erfolgten weitgehende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Das Haus besticht heute durch eine gelungene Kombination des Bestandbaus mit moderner, gehobener Innenausstattung und einem offenen Wohnkonzept.

Der Hauszugang im Erdgeschoss erfolgt über die große Terrasse mit Außentreppe. Der großzügige offene Wohn-/Ess-/Küchenbereich im Erdgeschoss ist das Highlight des Hauses. Die freigelegten Balken der Dachkonstruktion des Querbaus mit Oberlichtern im Dachbereich geben ein besonderes Raumgefühl mit einer hervorragenden Belichtung im Küchen- und Essbereich. In der Küche ist eine geschmackvolle neuwertige Einbauküche mit Kochinsel eingepasst, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein an den Essbereich anschließendes Zimmer kann sowohl als Arbeits- oder auch als Kinderzimmer genutzt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich auch das große Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer und ein geräumiges Bad jeweils mit Zugang auf den Balkon. Im Wohnzimmer mit offenem Kamin und großen tiefen Fenstern auf zwei gegenüberliegenden Seiten kann in gemütlicher Atmosphäre gut entspannt werden. Ein Schmuckstück ist auch die Treppe mit dem Holzgeländer zum Dachgeschoss, die dem Raum ein weiteres besonders Ambiente gibt. Das Treppenpodest im Dachgeschoss lädt mit einem Sitzplatz vor der Balkontüre zur Dachterrasse zum Verweilen ein. Die Dachterrasse nach Süden ist ein Traum für Sonnenanbeter. Das Zimmer im Dachgeschoss mit dem anschließenden Duschbad bietet eine Rückzugsmöglichkeit für ältere Kinder oder Gäste.

Im Untergeschoss befindet sich eine Garage sowie Abstell- bzw. Lagerräume und der Heizungs- und Waschkeller.

Das Haus ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis wurde vom Mieter fristgerecht zu Ende Juni 2024 gekündigt.

Weitere ausführliche Informationen erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé.

## Lage

Dieses Wohnhaus mit besonderem Wohngefühl liegt in absolut ruhiger Lage im zentrumsnahen westlichen Wohngebiet von Ansbach.

Das Grundstück befindet sich am Ende einer Sackstraße; die Straße mündet unmittelbar an der Grundstücksgrenze in einen Gehweg. Vor dem Haus im Norden befinden sich die Einfahrt mit dem Hofraum mit 2 Stellplätzen vor dem Gebäude und der pflegeleichte Garten.

## Sonstige Angaben

Für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen zum Objekt füllen Sie bitte die nachfolgenden Angaben im Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon - und /oder Mobilnummer

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Verkäufers. Sie wurden



gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis, der je nach Nachfrage auch steigen oder sinken kann.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, erhält die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG vom Käufer eine Käuferprovision in Höhe

von 2,5 % aus der Kaufsumme (inkl. 19 % Mehrwertsteuer), fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sind und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.

Die Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- u. Grundbuchkosten sind vom Käufer zu bezahlen.

Dieses Angebot ist nur an den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN











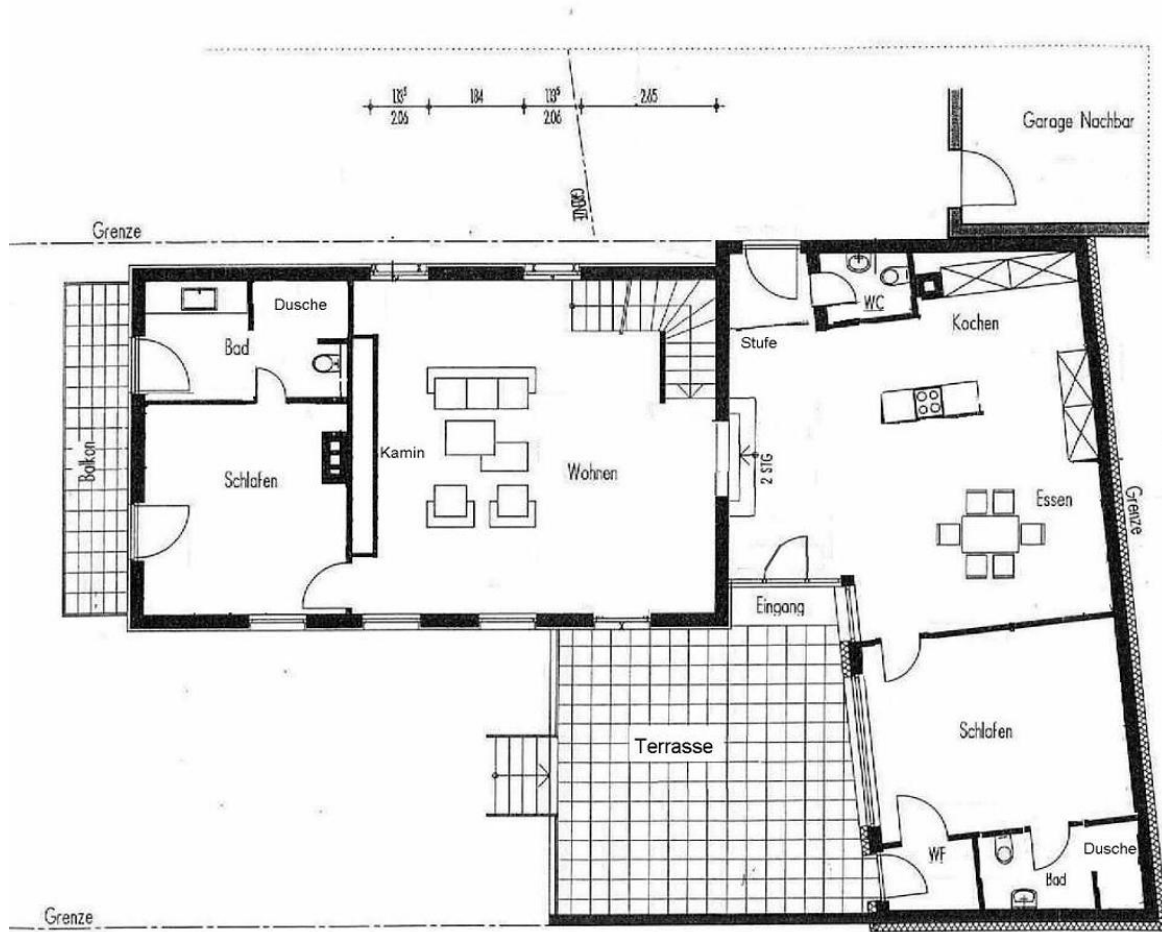








REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



Grundriss EG

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN











