



91522 Ansbach

Wunderschöne Dachterrassenwohnung im kernsanierten Gründerzeithaus



289.900 €

Kaufpreis

116 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Fürth

Detlef Heidenreich

Tel.: 0911 / 477 213-51

detlef.heidenreich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1891
----------------	------

Zustand

Baujahr	1891
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Befeuerung

Gas ✓

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.

Wohnung und Haus wurden 2003 kernsaniert. 2020 wurde das Dach neu gedeckt und isoliert. Zur Wohnung gehört ein Carport, dieses ist nicht im Kaufpreis enthalten und kostet 10.000 € extra. Somit beträgt der Gesamtkaufpreis 299.900 €. Hier finden auch Ihre Fahrräder Platz. Das Hausgeld beträgt mtl. 100 € und beinhaltet die Gebäude- und Haftpflichtversicherung, sowie die Kosten des Wasserverbrauchs. Strom- und Heizkosten werden direkt mit den Versorgern abgerechnet. Eine Hausverwaltung gibt es nicht.

Ausstattungsdetails:

- Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Ausgebautes Dachstudio (kein Wohnraum)
 - Eigene Gastherme im Spitzboden, 2017 eingebaut
 - Waschmaschinenanschluss im Bad
 - Fußbodenheizung im Bad
 - Sämtliche Fensterbänke im Bad sind aus hochwertigem Carrara-Marmor angefertigt worden
 - Die Einbauküche (Baujahr 2019) inkl. Elektrogeräten:
 - Herd mit Backwagen und Induktionskochfeld der Marke Siemens
 - Spülmaschine der Marke Bosch
- sollte von Ihnen übernommen werden.

Auf Wunsch kann das Mobiliar mit erworben werden.

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



Beschreibung

Es gibt Wohnungen, da öffnet man die Türe und weiß sofort eines: Hier bin ich zu Hause. Sie sind auf der Suche nach dem Besonderen?

Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit Flair, mit Fliesen in angenehmer warmer Farbe, leicht zu pflegen.

Im Badezimmer stellt sich durch die Fußbodenheizung sofort ein behagliches Wohlbefinden ein. Die Wände lassen Raum für Mobiliar oder Kunstgegenstände. Lassen Sie Ihrer Fantasie jeden Spielraum von modernem bis zu rustikalem Design.

Sie leben bequem auf ca. 116 m² Wohnfläche, die vom Architekten sehr geschickt in 4 verschiedene Räume unterteilt wurden. Die geräumige Dachterrasse ist ein absolutes Highlight. Mit freiem Blick und Sonne satt.

Das Bad besticht durch farbliche Harmonie. Hier kann man sich von den Mühen des Alltags entspannen, Kraft tanken und dem Körper einen Frischekick schenken.

Die Küche ist modern und komplett ausgestattet und ins Wohnzimmer integriert. Ein Tresen mit Barhockern lädt ein zum Schmausen und Plaudern ein, er verleiht dem Ganzen ein angenehmes Ambiente. Praktischerweise befindet sich noch ein Stauraum darunter.

Im Spitzboden befindet sich die Gastherme und ein Raum für Hobby oder zum Aufbewahren von Ihren Lieblingsstücken. Der Raum hat ein Dachfenster und ist beheizbar.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2031.

Baujahr lt. Energieausweis: 1891

Endenergiebedarf beträgt 182,00

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines ca. 1891 errichteten Altbaus mit drei Eigentumswohnungen. Die Innenstadt von Ansbach erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten. Ansbach bietet eine sehr gute Infrastruktur, wo Jung und Alt im lebendigen Miteinander leben. Das Haus liegt in einer Straße mit schönen Altbauhäusern, die das Flair von Ansbach ausmachen.

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.

Ansbach 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. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist alles problemlos erreichbar. Von hier aus haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung. Die Innenstadt selber kann zu Fuß in etwa 25 Minuten



erreicht werden, mit dem Auto sogar in 5 Minuten und der Bahnhof (S-Bahn-Verbindung) in ca. 20 Minuten fußläufig. Die nächsten Autobahnen (A6 Nürnberg-Heilbronn) sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 182.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1891.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

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. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe 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.



















Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.
Tel. 0178 / 42 85 420

RE/MAX Immobilien
Detlef Heidenreich
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth
detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Scan | Click me! RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion