



91522 Ansbach

Wohn-und Geschäftshaus in der Fußgängerzone



610.000 €

Kaufpreis

215 m²

Wohnfläche

210 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m ²
Ladenfläche	75 m ²
Verkaufsfläche	75 m ²
Grundstücksfläche	210 m ²
Zimmer	7

Zustand

Zustand	modernisiert
---------	--------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	610.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung



Beschreibung

Das Anwesen befindet sich im Herzen der Fußgängerzone von Ansbach. Das Objekt besteht aus zwei Gebäudeteilen. Das Vorderhaus mit dem imposanten Fachwerkgiebel zur Ostseite ist mit dem über den Hof zu erreichenden Rückgebäude zusammengebaut.

1997/98 wurde das gesamte Anwesen unter der Regie eines Ansbacher Architekturbüros modernisiert und saniert. Hierbei wurden der Laden umgebaut, die drei Wohnungen in ihrem heutigen Zustand geschaffen, die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie die Fenster erneuert, die Dachkonstruktion überarbeitet und die Dächer neu eingedeckt.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019, der Warmwasserspeicher wurde 2023 erneuert.

Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss hat ca. 75 m² Nutzfläche im Hauptgebäude und Lagerflächen im Rückgebäude. Der Laden hat Schaufenster und die Ladeneingangstüre zur Fußgängerzone. Der Zugang kann aber auch über den Hofraum erfolgen.

Im Erdgeschoss des Rückgebäudes sind Abstellräume sowie der Zugang zum Heizraum im Untergeschoss.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich im Vorderhaus pro Etage eine Wohnung. Die kleine Wohnung im Rückgebäude hat einen separaten Zugang über eine Stahltreppe im Hof. Alle Wohnungen haben zeitgemäße Bäder und sind mit Parkett- oder Kunststoffbodenbelägen ausgestattet.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und kann als Lagermöglichkeit genutzt werden. Die Dächer des vorderen Gebäudes sind mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Das Flachdach des Rückgebäudes ist mit einem Blechdach versehen.

Bis auf eine Wohnung ist das Anwesen vermietet. Die freie Wohnung könnte kurzfristig vermietet werden. Bei Vollvermietung könnten jährlich knapp EUR 40.000,- vereinnahmt werden.

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen.

Bitte senden Sie uns das ausgefüllte Kontaktformular zu.

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 3,57 % 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 für 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









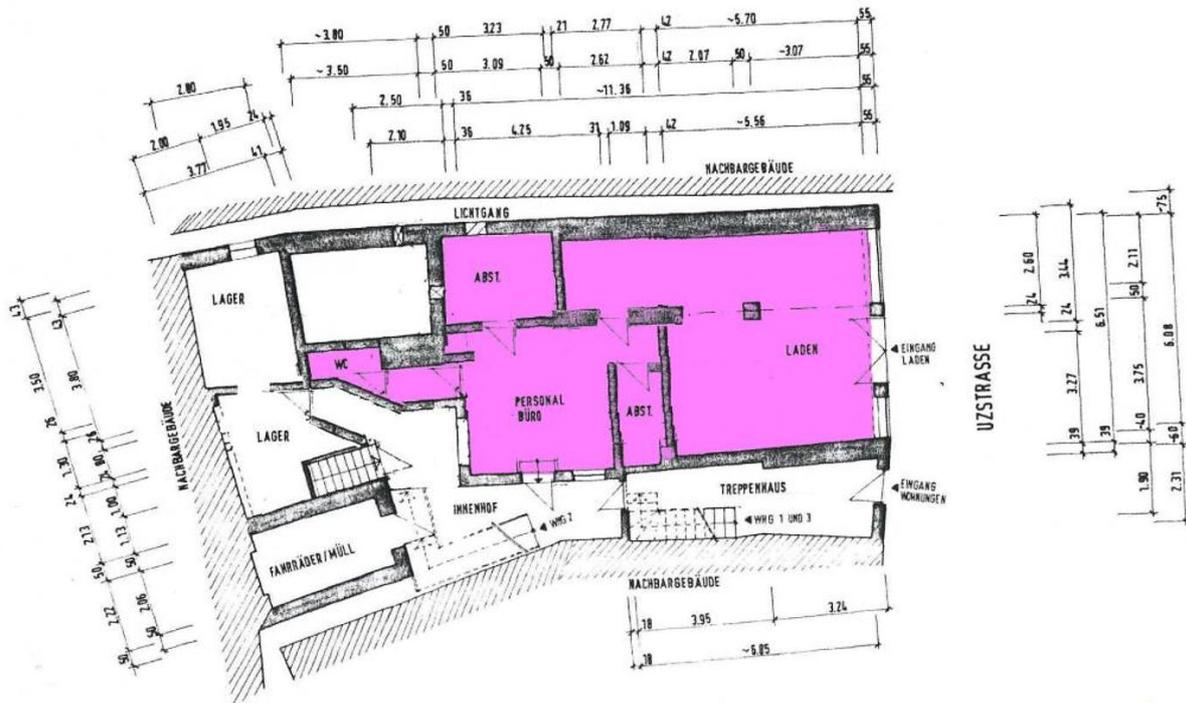






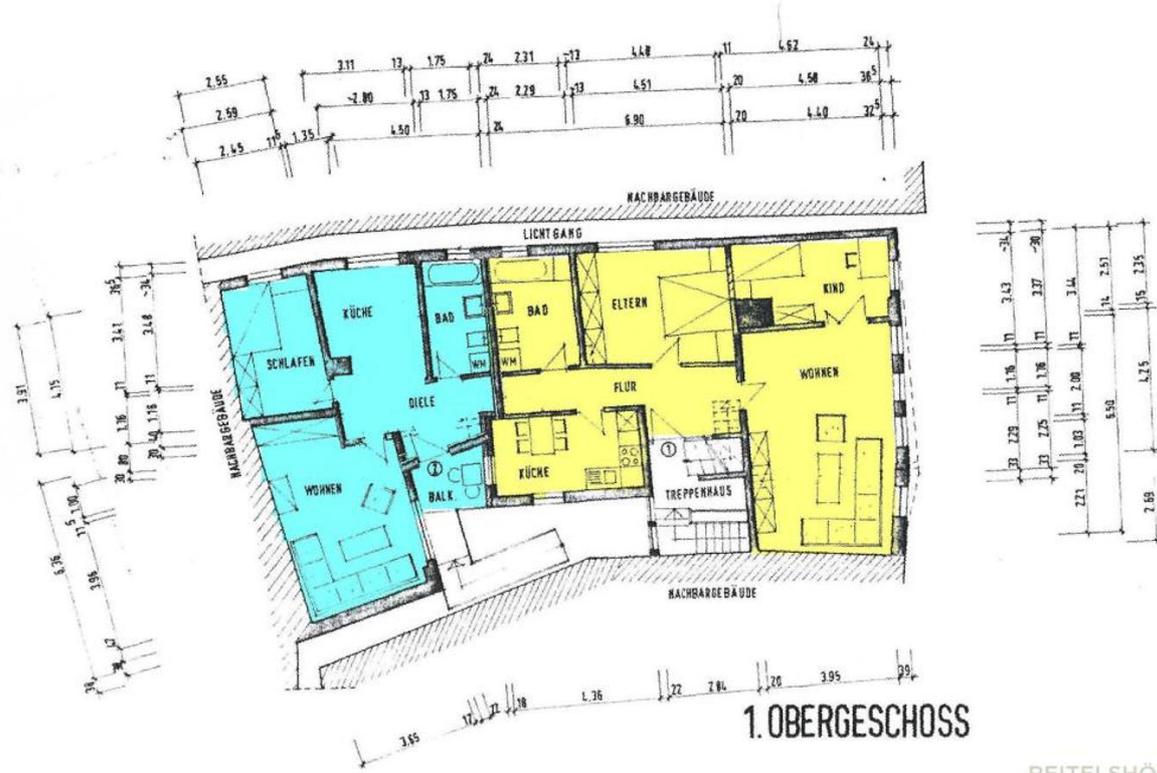


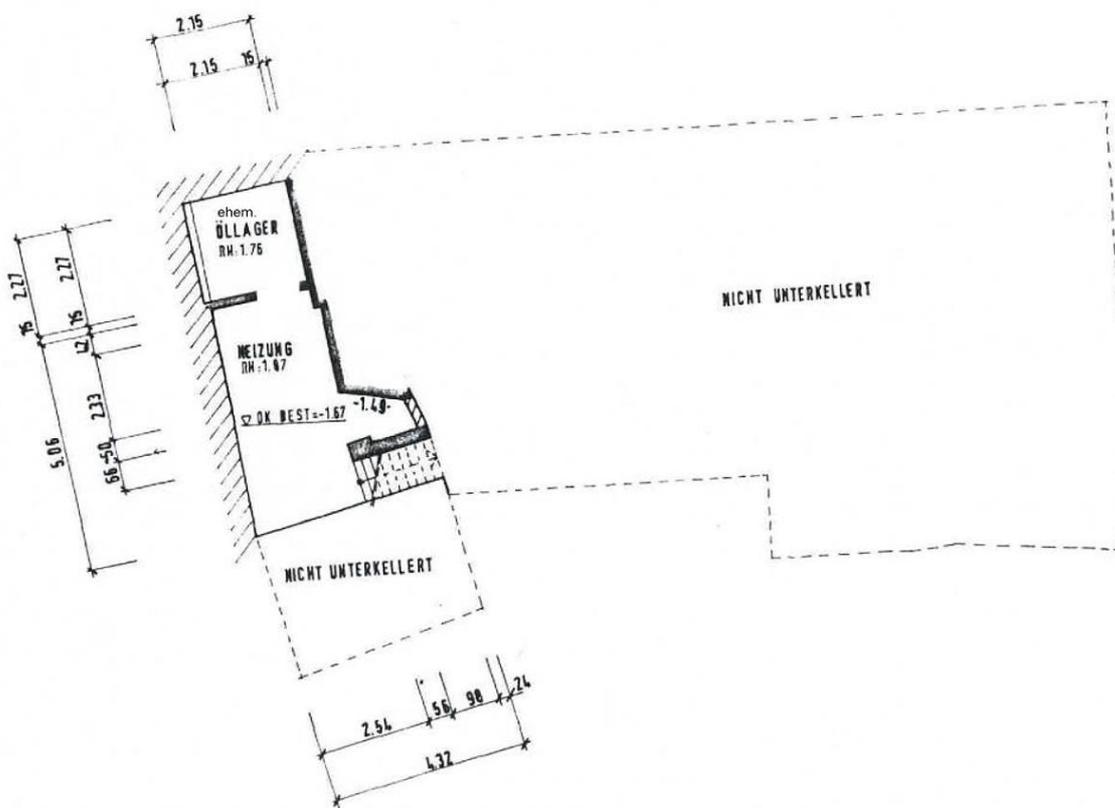
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN





KELLERGESCHOSS

