



91522 Ansbach

Sichere Rendite: Voll vermietetes Dreifamilienhaus mit 3 Garagen in bester Lage



629.000 €

Kaufpreis

273 m²

Wohnfläche

1170 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Ansbach

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

elfriede.hilpert@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	273 m²
Grundstücksfläche	1.170 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3

Zustand

Baujahr	1918
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1918
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnungen im Einzelnen:

- Wohnung EG: 3 Zimmer, ca. 91 m², Terrasse
- Wohnung OG: 4 Zimmer, ca. 99 m², Balkon
- Wohnung DG: 3 Zimmer, ca. 83 m², Balkon

Auf einem großzügigen und schön eingewachsenem Grundstück von 1.170 m² gelegen, eröffnet diese Gelegenheit vielfältige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Wohnfläche von ca. 273 m² verteilt sich auf zehn geräumige Zimmer, drei moderne Badezimmer gewährleisten den Komfort und die Funktionalität, die sowohl bei Einzelpersonen als auch bei Familien hoch im Kurs stehen. Mit zwei Balkonen und einer Terrasse im Erdgeschoss können zukünftige Mieter die frische Luft genießen und gleichzeitig die Wertigkeit des Objekts steigern. Investoren werden zudem die praktischen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen, die diese Immobilie bietet: Mit drei Einzelgaragen und drei Einzelkellern ist nicht nur ausreichend Stauraum vorhanden, sondern auch eine attraktive Lösung zur sicheren Unterbringung von Fahrzeugen und weiteren Habseligkeiten. Der großzügige Garten wird gemeinschaftlich genutzt.

Die Kalt-Mieteinnahmen belaufen sich auf 27.000 € im Jahr und wurden für 2 Wohnungen 2025 zuletzt erhöht.

Auf Wunsch besteht auch die Möglichkeit die Wohnung im Obergeschoss nach Absprache mit der Mieterin selbst zu beziehen. Nehmen Sie diesbezüglich gerne Kontakt mit mir auf, um die Details zu besprechen.



Beschreibung

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.

Dieses charmante Dreifamilienhaus stellt eine lohnende Investition für Anleger dar, die von der Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort profitieren möchten. Die begehrte Lage in Ansbach verspricht nicht nur sichere Mieteinnahmen, sondern auch eine stabile Wertentwicklung.

Die Wohnungen im EG und OG sind komplett saniert, inkl. neuer Fenster, Böden und Bäder. Dem neuen Eigentümer bietet sich die Möglichkeit, durch den Einbau einer effizienteren Heizung und weiteren energetischen Maßnahmen, die Wohnqualität der Bewohner und damit den Wert der Immobilie weiter zu erhöhen und zudem Fördermittel vom Staat zu erhalten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 06.03.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1918
Endenergiebedarf beträgt 283,5 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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 großzügige Dreifamilienhaus bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Gegend von Ansbach, einer aufstrebenden Stadt in Mittelfranken, Bayern. Ansbach ist bekannt für seine einzigartige Verbindung von historischem Charme und modernem Lebensstil, was zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum führt. Die Immobilie liegt in einer begehrten Wohnumgebung, umgeben von viel Grün und einer erstklassigen Infrastruktur, die den Wert der Investition unterstützt.

Die zentrale Lage der Immobilie gewährleistet eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So sind der Hauptbahnhof und andere bedeutende Verkehrsknotenpunkte rasch erreichbar, was den Standort für Pendler besonders attraktiv macht. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe, was die Mieterzufriedenheit erhöht und somit die Wahrscheinlichkeit einer hohen Belegungsrate steigert.

Die Nähe zu kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, wie der malerischen Altstadt von Ansbach, trägt zusätzlich zur Attraktivität der Lage bei und bietet den Bewohnern vielfältige Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ermöglicht die ausgezeichnete Verkehrsanbindung Investoren, auch die umliegende Region problemlos zu erschließen und somit das Potenzial für zukünftige Entwicklungen oder Erweiterungen zu nutzen.

Nicht zu unterschätzen ist das Potenzial für Wertsteigerungen durch die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Städten wie Ansbach, die durch ihre Lebensqualität und den Zugang zu vielfältigen Annehmlichkeiten und Arbeitsplätzen bestechen. Diese Aspekte machen das



Mehrfamilienhaus zu einer außerordentlich lukrativen Anlageoption sowohl für erfahrene Investoren als auch für Neueinsteiger auf dem Immobilienmarkt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 283.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Verlobungstermin. 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 – Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

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. 0157 / 348 039 04

RE/MAX Immobilien
Elfriede Hilpert
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-ansbach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion