



## 91522 Ansbach

Solides Dreifamilienhaus mit Garage, Carport und Garten  
– zwei Einheiten bereits vermietet



**549.900 €**

Kaufpreis

**312 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**559 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	312 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	559 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die unterschiedlich ausgeführten Wohnungen lassen sich von der Ausstattung her wie folgt beschreiben.

Erdgeschoss:

- Küche (mit Einbauküche), 1 großer Wohn-Essraum, 1 weiterer Raum variabel nutzbar, 1 Schlafzimmer, Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken
- Kunststofffenster mit Isolierscheibenverglasung, 2-fach und Rollläden
- Bodenbelag bestehend aus Echtholzparkett und Fliesen
- voll überdachte Terrasse

1. Obergeschoss, links:

- Küche (ohne Einbauküche), 1 Wohn- und Schlafräum, innenliegendes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Holzfenster und Kunststofffenster mit Isolierscheibenverglasung und Rollläden
- Bodenbelag bestehend aus Laminat und PVC

1. Obergeschoss, rechts mit Übergang zum Dachgeschoss (Maisonette):

- 4 Wohnräume mit Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, offene Küche mit Essbereich, 1 WC mit Fenster, 1 Tageslicht-Bad mit Waschmaschinenbereich, Badewanne und Übergang zum Bereich mit Dusche, WC, Waschbecken und Trockner
- Handtuchheizkörper im Bad
- Kunststofffenster mit Isolierscheibenverglasung, 2-fach und Rollläden
- Bodenbeläge bestehend aus Laminat- und Parkettboden
- Loggia und Dachterrasse

Gebäude allgemein und Außenbereich

Der Zugang führt in das zentrale Treppenhaus, von dem aus die einzelnen Wohnungen erschlossen werden. Auf der Gartenseite zeigt sich ein grüner, eingewachsener Außenbereich, der den Wohneinheiten einen attraktiven Zusatznutzen bietet. Im Keller befinden sich weitere Nutzflächen, wonach jede Wohneinheit über einen Kellerraum zum Lagern verfügt. Hier befindet sich auch die in 2007 getauschte Öl-Zentralheizung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Brauchwassersolaranlage.

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtigungstermin für die Immobilie vereinbaren.



## 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.

Auf einem Grundstück von ca. 559 m<sup>2</sup> befindet sich das solide gebaute und voll unterkellerte Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Errichtet 1969 in Massivbauweise wurde das Gebäude Anfang 2000 und im Jahr 2004 jeweils um einen Anbau erweitert. Die 3 Wohneinheiten auf ca. 312 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt auf:

2,5-Zimmer-Wohnung im EG:

Die aktuell vermietete Einheit mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über eine weitestgehend offene und helle Raumaufteilung. Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und die Küche hat eine ordentliche Größe. Die Raumgrößen an sich laden zu einer variablen Nutzung ein und sind gut möblierbar. Besonderes Highlight ist die voll überdachte Terrasse mit Nutzung des Gartens.

1-Zimmer-Wohnung im 1. OG:

Im 1. Obergeschoss mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt ein Garderobenbereich. Die Küche ist als eigenständiger Raum ausgeführt und bietet eine funktionale Aufteilung. Ergänzt wird die Einheit durch ein Duschbad. Der Anbau mit seinen großen Fensterfronten sorgt für viel Tageslicht. Die Einheit steht leer, kann renoviert werden und eignet sich für Selbstnutzer oder auch zur Vermietung.

Wohnung im 1. OG mit Übergang zum DG (Maisonette):

Diese derzeit vermietete Einheit mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich mit einem klaren Wohnfluss über einen Flur, von dem aus die Räume erreichbar sind. Das Bad ist hell und verfügt über einen separaten Duschbereich sowie eine Badewanne. Ein Gäste WC ist ebenfalls vorhanden. Als besonderes Plus bieten Dachterrasse und Loggia zusätzliche Außenflächen zur Entfaltung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.07.2029.

Baujahr lt. Energieausweis: 1968

Endenergieverbrauch beträgt 91,4 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld in Ansbach, das durch eine sehr gute Alltagsversorgung und kurze Wege überzeugt. Gerade für eine nachhaltige Vermietbarkeit ist die Kombination aus zentrumsnaher Lage, starker Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung ein klarer Standortvorteil.

Alltag und Nahversorgung

Mehrere Supermärkte wie ALDI Süd, Norma und Netto liegen in der Nähe und sind bequem erreichbar. Auch eine Drogerie wie dm befindet sich im direkten Umfeld. Das sorgt für eine hohe Alltagstauglichkeit und spricht eine breite Mieterzielgruppe an.

Öffentlicher Nahverkehr und Pendlerqualität

Die nächste Bushaltestelle Ansbach Beckenweiherallee liegt praktisch um die Ecke. Der Bahnhof Ansbach ist ebenfalls in der Nähe und stärkt die Vermietbarkeit zusätzlich, da Berufspendler und Studierende flexibel angebunden sind.

Straßenanbindung und regionale Erreichbarkeit



Die Auffahrt zur A6 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und verbindet den Standort zügig mit der Metropolregion Nürnberg sowie den überregionalen Achsen. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa einer knappen Stunde erreichbar und ergänzt die gute regionale und überregionale Anbindung.

#### Freizeitwert und Stadtbild

Für den Ausgleich im Alltag bieten sich grüne Anlagen wie der Hofgarten an, der in der Nähe liegt. Zudem unterstreichen Ziele wie die Orangerie und das Theater Ansbach die kulturelle Qualität des Standorts. Gastronomieangebote wie das Café Gaststätte Waldsee oder La Taverna runden das Umfeld ab.

#### Gesundheit und medizinische Versorgung

Mit dem Bezirksklinikum Ansbach sowie dem Klinikum Ansbach in der näheren Umgebung ist die medizinische Versorgung gut abgedeckt. Das ist ein wichtiger Faktor für langfristige Wohnqualität und eine stabile Nachfrage.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

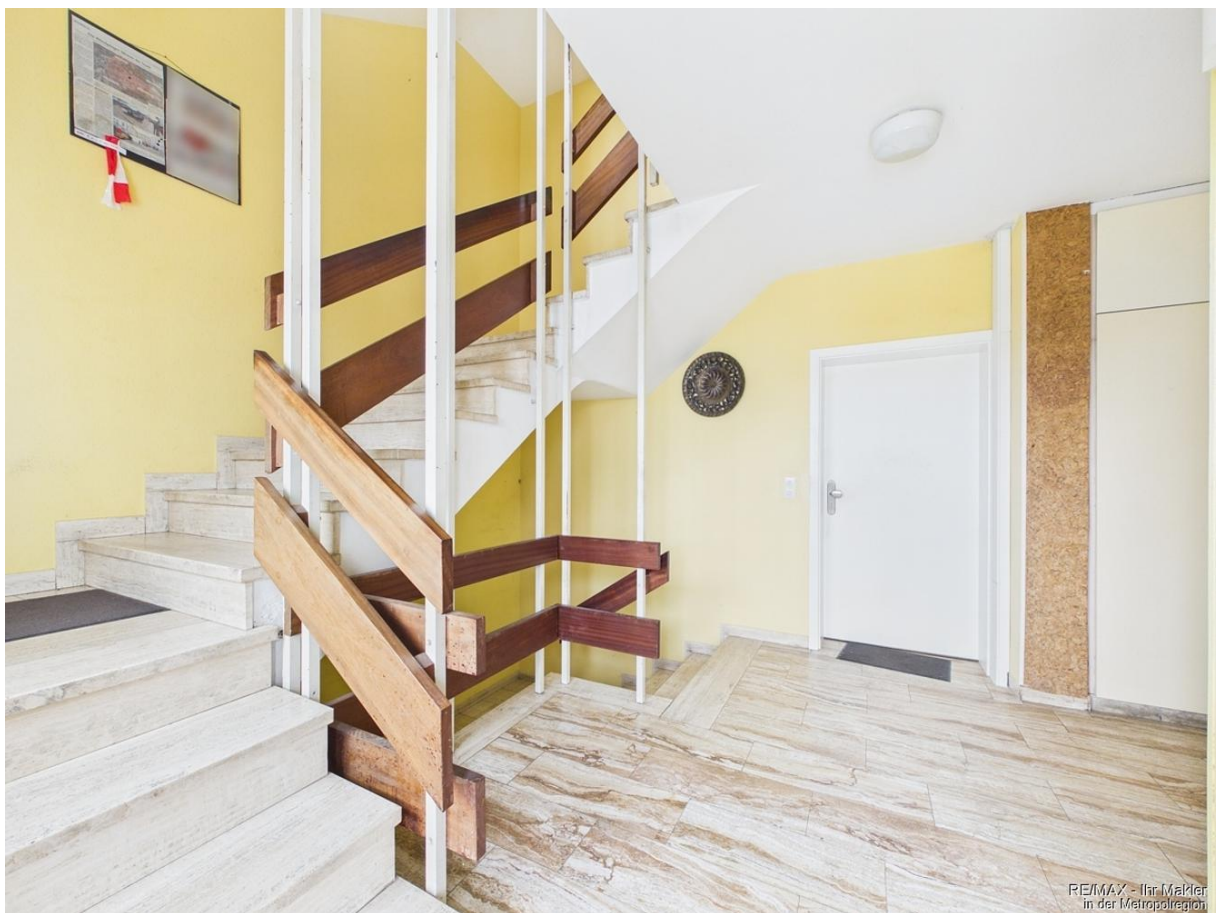
Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung 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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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.









REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











REIMAZ - Ihr Makler  
in der Metropolregion





































REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



















# Capital

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion