

Ansbach

Das Fischhaus des Markgrafen - Ansbacher Wahrzeichen

CODE DU BIEN: 21208408



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 471 m²

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	21208408
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

La propriété



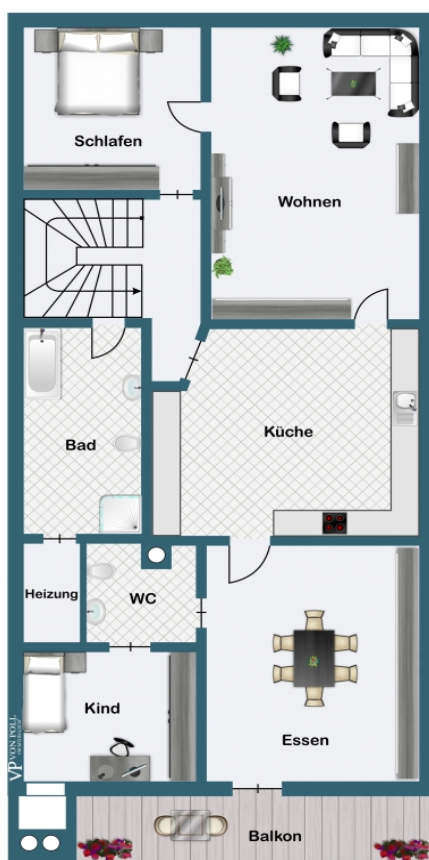
CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

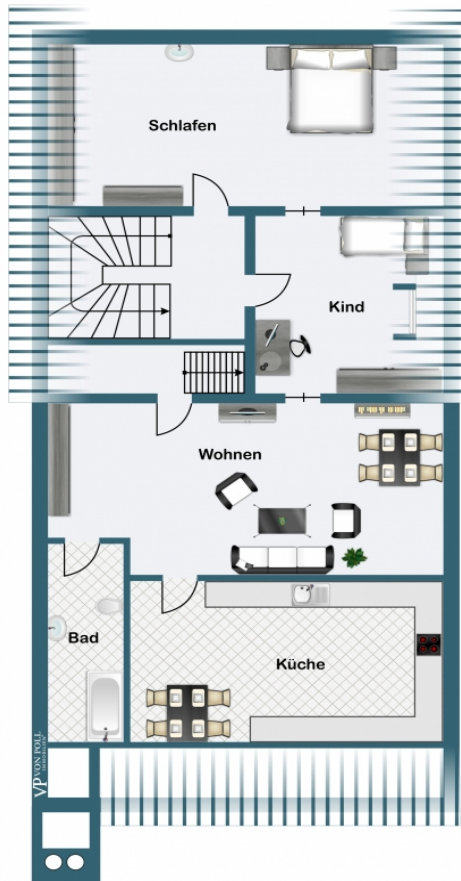
La propriété

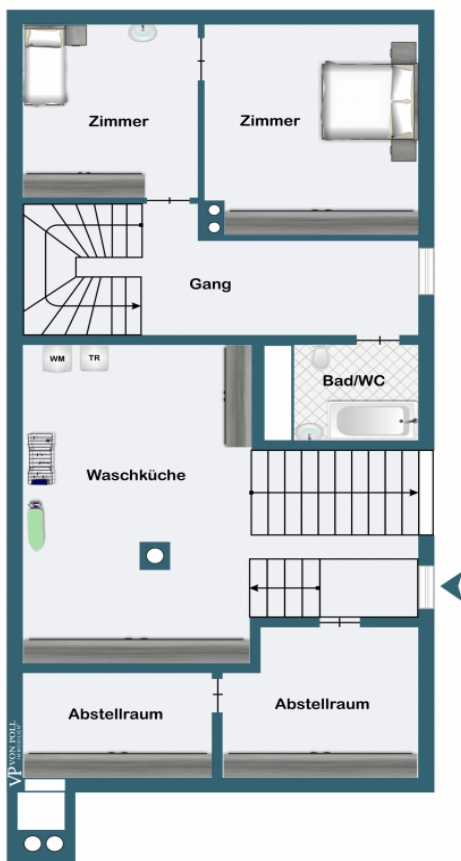


CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Une première impression

Das historische Fachwerkhaus wurde vor mehr als 400 Jahren vom damaligen Ansbacher Markgrafen erbaut. Es befindet sich zentrumsnah in direkter Nähe zur fränkischen Rezat und wurde daher zu markgräflichen Zeiten auch als Fischhaus genutzt. Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz. Über die Jahre wurde das Anwesen durch die Besitzer stetig gepflegt und die historischen Details des Gebäudes, insbesondere das Fachwerk, liebevoll restauriert. Im Erdgeschoss führt Sie der Weg durch den Flur über den handgebrannten Steinfliesenboden in zwei Wohnräume sowie ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken. Diese beiden Räume könnten auch gut als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Einliegerwohnung genutzt werden. Weiter geht es über die Eichenholzterasse in das Obergeschoss. Hier ist die Hauptwohnung mit Diele, zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer, einer großen Wohnküche mit Einbauküche, einem Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschtisch und Gäste-WC. Die rustikalen Deckenbalken sowie das teilweise freigelegte Fachwerk tragen hier ganz besonders zum gemütlichen Ambiente bei. Im Wohnzimmer ist ein moderner Schwedenofen eingebaut, der für angenehme Wärme und Atmosphäre sorgt. Außerdem verfügt diese Wohnung über einen überdachten Balkon nach Westen, der vom Esszimmer aus zugänglich ist. Im Dachgeschoss befindet sich die zweite abgeschlossene Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Einbauküche und Badezimmer mit Dusche und WC. Auch im Dachgeschoss kann ein Schwedenofen angeschlossen werden. Diese Wohnung ist aktuell vermietet. Die Fußböden des Gebäudes sind mit Fliesen und Echtholzparkett ausgestattet. Über dem Gewölbekeller des Anwesens ist die gemeinschaftlich genutzte Waschküche untergebracht. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein neuwertiger Schuppen, in dem Platz für bis zu vier PKW's vorhanden ist. Zudem ist eine kleine Werkstatt und ein Holzlager direkt am Haus. Vor dem östlichen Teil des Hauses befinden sich die PKW-Freiplätze. Zur Westseite liegt der kleine Gartenbereich. Das Anwesen ist ringsum eingezäunt und verfügt außerdem über einen eigenen Hausbrunnen.

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Détails des commodités

Ab dem Jahr 1990 erfolgte Zug um Zug eine komplette Kernsanierung des Gebäudes. Es wurde eine neue Heizung eingebaut und sämtliche Heizkörper erneuert. Alle Fenster sind durch 2-fach Isolierglasfenster Kunststoff ersetzt und verfügen alle über Rollläden. Der Balkon zur Westseite wurde erstmals 1991 angebaut und 2009 erneuert samt Glasüberdachung. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2000 saniert, die weiteren Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss folgten im Jahr 2005. Die Elektrik wurde 2014 dreiadrig erneuert. Alle Innenseiten der Außenwände sind mit 10 cm Dämmisolierung versehen.

Zuletzt wurden 2019 die Außenanlagen neu gestaltet. Der komplette Hof, die Einfahrt und die PKW-Stellplätze wurden neu gepflastert inkl. Regenwasserablauf. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Der neue Metallzaun wurde mit dekorativen Granitsteinsäulen unterbrochen. Die beiden Gasthermen wurden bereits 2017 ausgetauscht. Weiterhin wurden Modernisierungen der Bäder im OG und im DG durchgeführt. Der Hauseingang hat ein Glasvordach erhalten und die Fassade sowie das Holzfachwerk wurden frisch gestrichen.

Dies ist nur ein Auszug der erfolgten Renovierungen. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der gemütlichen Atmosphäre dieses historischen Anwesens vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Das Anwesen ist noch bewohnt. Die Verfügbarkeit wird daher individuell geplant und bei ernsthaftem Interesse natürlich zeitnah konkretisiert. Besichtigungen sind nach Absprache mit den Bewohnern gerne möglich. Wir freuen uns auf Sie.

Schauen Sie sich den nachstehenden virtuellen Rundgang unter folgendem Link an:
<https://ogulo.de/3435/21208408>

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Die Metropolregion Nürnberg erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe des Anwesens. Der Bahnhof, das Brückencenter, Supermarkt und Hochschule sind ebenso fußläufig erreichbar. Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein. Ansbach ist auch Ausgangspunkt für Entdeckungstouren ins romantische Umland, wie z. B. das liebe Taubertal oder das Fränkische Seenland. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 21208408 - 91522 Ansbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com