

Ansbach

# Das Fischhaus des Markgrafen - Ansbacher Wahrzeichen

Objektnummer: 21208408



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	21208408	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

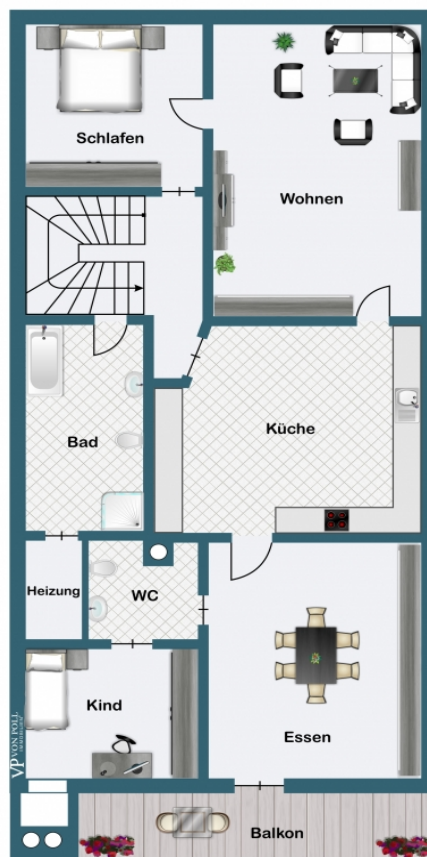
## Die Immobilie

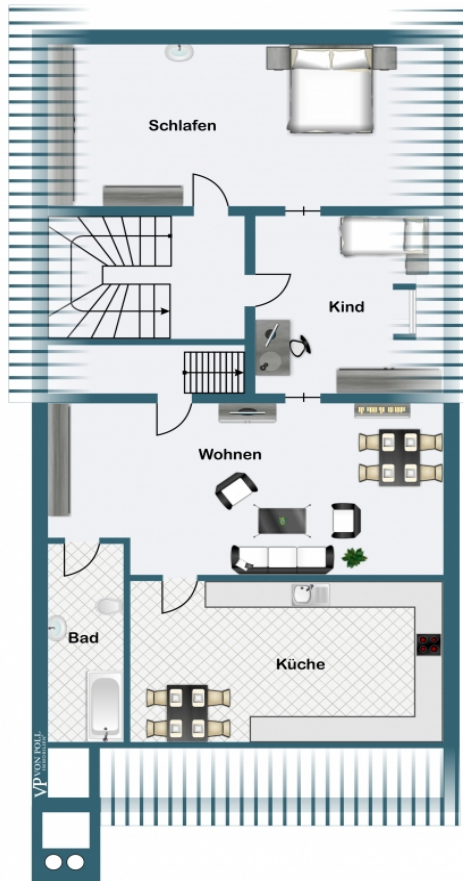




Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Ausstattung und Details

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>

**Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 21208408 - 91522 Ansbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)