

Exposé

Einfamilienhaus in Ansbach-Meinhardswinden

Großzügiges und sehr gepflegtes Ein-/ Zweifamilienwohnhaus in AN-Meinhardswinden



Objekt-Nr. OM-401950

Einfamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
JS-Beratungen Jürgen Schön

91522 Ansbach-Meinhardswinden
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	465,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	262,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	101,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ca. 1955 in massiver Bauweise erichtete und 1972 umfassend erweiterte Ein- / Zweifamilienwohnhaus liegt in verkehrsberuhigter und zentraler Wohnlage im beliebten Ansbacher Stadtteil Meinhardswinden. In der näheren Umgebung befindet sich vergleichbare Wohnbebauung.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet sich eine großzügige 4-Zimmer Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 95 m². Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einer Küche mit angrenzendem Esszimmer, 2 Kinder/Schlafzimmern sowie einem separaten Gäste-WC. Vor einigen Jahren wurde an das Wohnzimmer ein Wintergarten angebaut, von dem aus man in den gepflegten Garten gelangt.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss der Immobilie. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 93m², besteht aus einem hellen und großzügigen Wohnzimmer, einem großen Schlafzimmer, einer Küche, einem Esszimmer, einem Kinderzimmer sowie einem Badezimmer mit separatem Gäste-WC. Ausgehend vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer gelangt man auf den großzügigen Balkon auf der Westseite mit Blick in den gepflegten Garten.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses befindet eine weitere Wohnung mit ca. 70m² Wohnfläche. Die Wohnung besteht aus Badezimmer, Küche und 3 weiteren Zimmern.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert. An der westlichen Grundstücksgrenze wurde eine Doppelgarage angebaut, bei der vor ca. 2 Jahren neue Garagentore mit elektrischem Antrieb eingebaut wurden. Angrenzend an das Garagengebäude befindet sich ein Gartenhaus.

Das Gartengrundstück mit süd-/westlicher Richtung ist gepflegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus kann als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Auch die Eigennutzung und Vermietung der der Wohnung im Dachgeschoss ist möglich.

Am Wohnhaus wurden laufend Erweiterungs- und Renovierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Fenster der Immobilie wurden über die Jahre erneuert. Es sind Holz- /Alu- bzw. Kunststoffenster verbaut. Vor ca. 2 Jahren wurde die Außenfassade gedämmt, neu verputzt und gestrichen.

Im Wohnhaus wurden hochwertige Materialien verbaut. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Wohnhaus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Zusätzlich dient eine Solaranlage für die Heizungsunterstützung. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Ausstattung

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Wohnungseinrichtung kann nach Absprache teilweise übernommen werden.

Ein Energieausweis wird kurzfristig erstellt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ansbach ist mit über 40.000 Einwohnern die Regierungshauptstadt von Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Stadt ist bekannt für ihre historische Altstadt, die Residenz, das Marktgrafemuseum und den Hofgarten.

Die Stadt bietet eine umfassende Schul- und Hochschullandschaft, ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot, eine sehr gute ärztliche Versorgung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl kultureller Angebote.

Ansbach ist darüber hinaus ein moderner und weiterhin wachsender Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl überwiegend mittelständischer Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Größte Arbeitgeber sind die Robert Bosch Automotive GmbH sowie das ANregiomed Klinikum.

Die Anbindung von Ansbach an den regionalen und überregionalen Verkehr ist durch die nahegelegene Auffahrt zur Autobahn A6 und die Bundesstraßen B13 und B14 sehr gut. Der Bahnhof Ansbach ist darüber hinaus ein wichtiger Knotenpunkt zwischen Nürnberg und Stuttgart sowie München und Würzburg. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen zudem für eine solide Anbindung im Umland.

Nürnberg, als zweitgrößte Stadt Bayerns, ist mit dem Zug bzw. Auto in ca. 45 Minuten von Ansbach aus zu erreichen.

Das angebotene Wohnhaus befindet sich in Meinhardswinden, einem Gemeindeteil südlich von Ansbach.

Die Innenstadt von Ansbach ist mit Auto, Fahrrad oder mit dem Bus in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Meinhardswinden beherbergt eine Grundschule mit den Klassenstufen 1-4, die in fußläufiger Entfernung liegt. Sämtliche weiterführende Schularten befinden sich in Ansbach. Die Bushaltestelle ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Ostansicht



Sitzplatz

Exposé - Galerie



Ausblick



Gartengrundstück

Exposé - Galerie



Südsicht mit Solaranlage



Solaranlage

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Küche DG