

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ansbach

**3-Familienhaus in Ansbach-Schalkhausen – leerstehend,
sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-452152**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

91522 Ansbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	551,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	320,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein seit kurzem leerstehendes und somit sofort bezugsfertiges 3-Familienhaus im Ansbacher Stadtteil Schalkhausen.

Der Verkauf erfolgt ohne Maklergebühr (provisionsfrei).

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt. Laut vorliegenden Bauunterlagen sowie Angaben des Voreigentümers wurden ab dem Jahr 1983 umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt, insbesondere an Außenwänden, Fenstern und im Sanitärbereich.

Zuletzt erfolgte im Jahr 2016 eine weitere Modernisierung, bei der unter anderem die Wandflächen und Bodenbeläge erneuert wurden.

Die Immobilie umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Neben der klassischen Vermietung eignet sich das Objekt ideal für eine Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus, da die bestehenden Einheiten flexibel genutzt und bei Bedarf individuell angepasst werden können.

Die oberste Wohneinheit erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im 1. OG befindet sich eine großzügige Wohnküche, während das Dachgeschoss mehrere Zimmer mit innenliegenden Bädern bietet.

Diese Struktur eignet sich hervorragend für eine WG-Vermietung oder als Monteurunterkunft, was insbesondere für Investoren attraktive Renditechancen eröffnet.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Wohnküche im 1. OG mit überschaubarem Aufwand in eine separate 1-Zimmer-Wohnung umzubauen. In Verbindung mit den bereits vorhandenen Küchenanschlüssen im Dachgeschoss kann das Objekt somit perspektivisch zu einem 4-Familienhaus weiterentwickelt werden.

Ein Balkon in Westausrichtung kann über der bestehenden Terrasse ebenfalls ohne großen Aufwand realisiert werden.

Ausstattung

- Drei abgeschlossene Wohneinheiten (Ausbau auf 4 Einheiten möglich)
- Gas-Etagenheizungen (je Einheit separat)
- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Drei separate Garagen
- Außen zugänglicher Abstellraum (ideal für Fahrräder / Technikraum)
- Fernwärmeanschluss am Nachbargrundstück vorhanden (optionale Nutzung möglich)
- Perspektivisch Integration eines zentralen Heizraums möglich
- Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) vorhanden und inklusive

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie kann sofort wieder vermietet werden.

Die bisherigen Mieteinnahmen betragen ca. 34.000 € Jahresnettokaltmiete – basierend auf einer klassischen, langfristigen Vermietung ohne besondere Renditeoptimierung.

Für Käufer ergibt sich daraus erhebliches Entwicklungspotenzial, insbesondere durch:

- Umstellung auf WG-Vermietung
- Nutzung als Monteurunterkunft
- Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit (4. Einheit)

Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus sofortiger Nutzbarkeit, solider Ertragsbasis und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit langfristiger Perspektive.

Lage

Ansbach-Schalkhausen mit Anbindung an die Ansbacher Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG



Kind OG

Exposé - Galerie



Schlafen OG



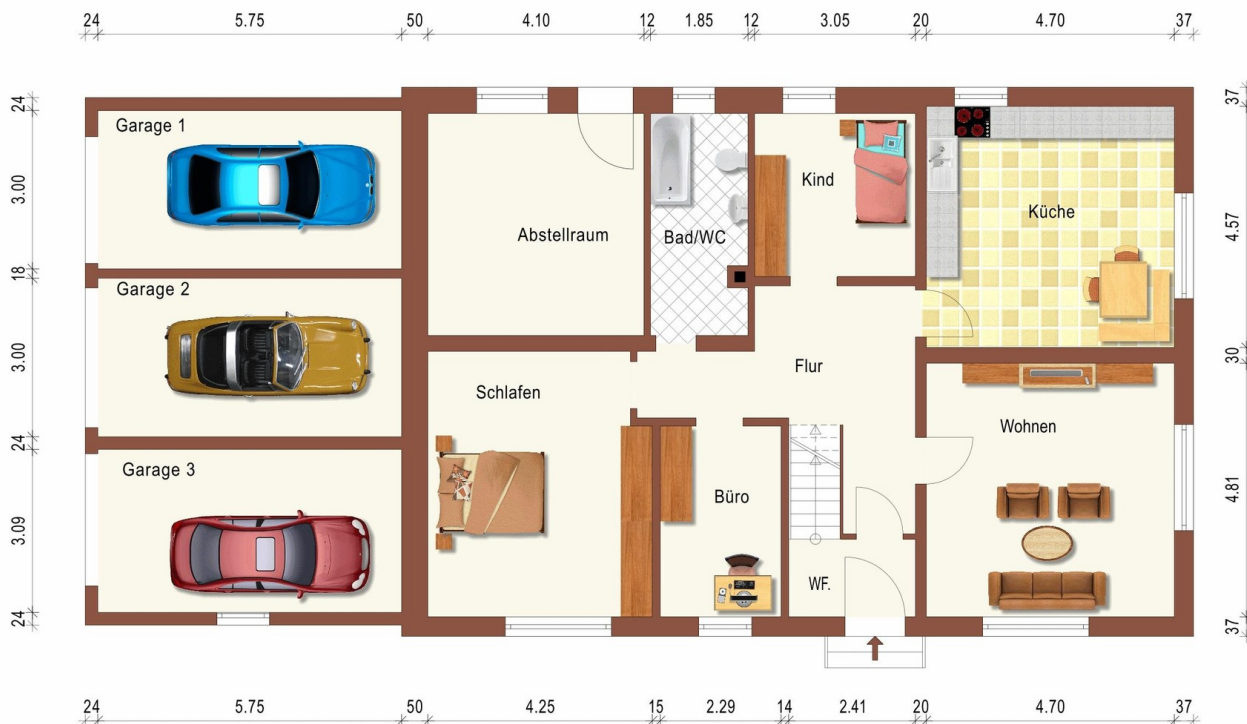
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss