



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Buckhaus Ansbach

**Kaufpreis ab:**  
**214.675 EUR**

**PLZ** 91522

**Baujahr** 1938

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Baujahr               | 1938          |
| Fläche                | 85,87 qm      |
| Lage                  | 1. OG links   |
| Art                   | Etagenwohnung |
| Kaufpreis pro qm      | 2.500,00 €    |
| Kaufpreis Wohneinheit | 214.675,00 €  |

## Gesamte Anschaffungskosten:

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | Nebenkosten |
|           |             |

|                           |        |                      |
|---------------------------|--------|----------------------|
| Kaufpreis:                |        | <b>214.675 EUR</b>   |
| Maklerprovision (brutto): | 3,57 % | 7.663,90 EUR         |
| Notarkosten:              | 1,00 % | 2.146,75 EUR         |
| Grunderwerbsteuer:        | 3,50 % | 7.513,63 EUR         |
| Grundbucheintrag:         | 0,50 % | 1.073,38 EUR         |
| Summe der Nebenkosten*:   | 8,57 % | <b>18.397,65 EUR</b> |

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Gesamtkosten: | <b>233.072,65 EUR</b> |
|---------------|-----------------------|

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

DIE OBJEKTE IM ÜBERBLICK





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Zur Lage

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Ansbach, Ortsteil Oberreichenbach, angrenzend an das Nürnberger Landgebiet.

Die Objekte befinden sich an der Adresse Buckhausstraße im Ansbacher Ortsteil Oberreichenbach. Der Ort gliedert sich in den südlich der B14 gelegenen Altort mit dem Fischhaus, eine im Nordostengelegene Siedlung, und der Shipton-Kaserne der US-Army im Norden. Im Ort befindet sich auch eine Grundschule. Durch Oberreichenbach verläuft die B 14, die den Ort mit Ansbach und Katterbach verbindet. Die Staatsstraße St 2246 führt nach Bruckberg. Oberreichenbach ist mit dem Linienbus (Linie 751) erreichbar. Die Regierungshauptstadt Mittelfrankens befindet sich 40 Kilometer südwestlich von Nürnberg, direkt an der historischen Burgenstraße gelegen, und gilt als attraktiver wie auch zukunftssicherer Standort. Hier haben zahlreiche mittelständische Unternehmen ihren Sitz. Ansbach profitiert von einem guten Anschluss an die Metropolregion Nürnberg. Regionale Verkehrsanbindung Die Objekte selbst sind verkehrsgünstig gelegen. Direkt vor den Häusern befindet sich eine Bushaltestelle. Bis zur B14 sind es nur c.a 100 Meter. Ansbach ist mit dem Bus, der mindestens alle 30 Minuten verkehrt, in 10 Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Ansbach besteht Anschluss an die S-Bahn-Line 4 nach Nürnberg sowie den Regional- und Fernverkehr der Bahn. Über die B14 ist unter anderem Nürnberg in 50 Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A6 nach Nürnberg und Heilbronn liegt in unmittelbarer Nähe.

### Zum Objekt

Die angebotenen Wohneigentumseinheiten befinden sich in Mehrfamilienhäusern, die im Jahr 1938 errichtet wurden. Es erfolgten über die Jahre hinweg Teilsanierungen. Zuletzt wurden in den Jahren 2016/2017 diverse Maßnahmen durchgeführt, wobei insbesondere durch den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken die Dächer neu isoliert und im Zuge dieser Maßnahmen Balkone für jede Wohnung erstellt wurden. Es wurden neue Eingangstüren sowie teilweise, sofern erforderlich, neue Kunststoffenster eingebaut. Die Häuser haben einen neuen Farbanstrich erhalten und die Fensterläden wurden aufgearbeitet oder wenn nötig erneuert. Die Häuser haben neuwertige Heizungsanlagen und alle Wohnungen sind mit Parkettböden und modernen Bädern ausgestattet. Weitere Einzelheiten zu den jeweils am Vertragsobjekt durchgeführten Teilsanierungen können bei der Verkäuferin erfragt werden. Die Wohngebäude weisen einen ihrem Alter entsprechenden Zustand auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei eingehenden Bauteilprüfungen Mängel erkannt werden, die bislang unbekannt geblieben sind. Der genaue Zustand der Anlage kann durch eigene Besichtigung in Erfahrung gebracht werden. Hinsichtlich des Zustands des Sondereigentums ist darauf hinzuweisen, dass die angebotenen Eigentumseinheiten zum Prospekterstellungszeitpunkt überwiegend vermietet waren. Diese befinden sich dementsprechend in unterschiedlichen Zuständen. Deshalb ist dem Käufer zu empfehlen, das zu erwerbende Objekt – soweit von den Mietern gestattet – ggf. mit einem eigenen Sachverständigen zu besichtigen. Einem Erwerber von Altbauwohnungen ist grundsätzlich zu empfehlen, Einsicht in die bisherigen Protokolle der Eigentümerversammlungen



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

zu nehmen, da darin in der Vergangenheit aufgetretene Probleme an der Bausubstanz sowie deren Beseitigung oftmals bereits erörtert und beschlossen wurden. Vorliegend kann sich der Käufer dazu bei der Verkäuferin informieren.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 20 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11