

## Fränkischer Bauernhof (U-Hof) mit Nebengebäuden



### ANSCHRIFT

Wasserzell 3  
91522 Ansbach

### KAUFPREIS

349.000,00 EUR

### KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis

Telefon 0981/3098  
Telefax 0981/5798  
Mobil 0171/3328888  
Privat 09820/850  
[info@jiranek-immobilien.de](mailto:info@jiranek-immobilien.de)  
[www.jiranek-immobilien.de](http://www.jiranek-immobilien.de)

Jiranek Immobilien GmbH  
Hospitalstraße 32  
91522 Ansbach

Geschäftsführer:  
Thomas Karl  
AG AN HRB 731

USt-IdNr.  
DE131935012

 Kompetenzforum Bau  
und Immobilien Ansbach e.V.

**BAUJAHR**  
1834

**HEIZUNG**  
Scheitholz/Öl-Zentralheizung

**WOHNFLÄCHE**  
ca. 210,00 m<sup>2</sup>

**GRUNDSTÜCKSGRÖÙE**  
7.460 m<sup>2</sup>

**ENERGIEAUSWEIS**  
Nicht erforderlich wegen  
Denkmalschutz

**BEZUG**  
Das Erdgeschoss steht leer.  
Das 1.Obergeschoss ist derzeit vermietet.

#### **LAGEBESCHREIBUNG**

Das Anwesen befindet sich in einem nordwestlich von Ansbach gelegenen Stadtteil in ruhiger, sonniger und unverbaubarer Ortsrandlage. Aufgrund der Nähe zur 'Fränkischen Rezat' liegt die Immobilie in einem Bereich, der als Überschwemmungsgebiet eingestuft wird.

Am Stadtrand von Ansbach (2-3 km) gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Diese sind mit dem Bus oder mit dem Auto in kürzester Zeit zu erreichen.

Die nächste, gut frequentierte Bushaltestelle ist nur 300m entfernt.

Den Bahnhof Ansbach, erreichen sie hiermit in gerade einmal 15 Minuten.

Alle Schulformen, sowie Kindergärten befinden sich ebenfalls im Umkreis von 2-3 km.

Beinahe direkt vor der Haustüre finden sie herrliche Spazierwege und einen Fahrradweg nach Ansbach und Richtung Colmberg.

Hier haben sie die Möglichkeit, das Landleben vollumfänglich zu genießen, aber trotzdem nicht auf die Vorteile einer größeren Stadt verzichten zu müssen.

#### **KURZBESCHREIBUNG**

Zum Verkauf steht dieser renovierungsbedürftige altfränkische U-Hof (Wohnhaus, Stallgebäude, Scheunen, Maschinenhalle und Garagen) teilweise aus dem Jahr 1834. Wohnhaus und Scheune stehen laut Bayerischer Denkmalliste unter Denkmalschutz.

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt rund 7.460 m<sup>2</sup>. Ein Teil des Grundstücks (Wiese) ist als Pferdekoppel an den Nachbarn verpachtet.

Bei dem Wohnhaus dieses Anwesens handelt es sich um ein 2-Familienhaus mit rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Erdgeschoss mit ca. 85 m<sup>2</sup> steht leer, das Obergeschoss mit ca. 125 m<sup>2</sup> ist aktuell vermietet.

Im Erdgeschoss befindet sich, neben dem Wohnzimmer mit einem schönen alten Kachelofen, das Schlafzimmer, die Küche mit Zugang zu Speis und Waschraum, ein kleines Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC, sowie Öllager, Lager und Heizungsraum/Werkstatt.

Von der Werkstatt aus haben sie Zugang zum Hofraum und Stall. Der große Hofraum ist zur Straße hin mit einer alten Bruchsteinmauer abgegrenzt.

Das geräumige Obergeschoss beherbergt ein Wohnzimmer mit Zugang zur Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Arbeitszimmer, sowie ein Gästezimmer. Außerdem stehen drei weitere Räume zur Verfügung, welche sich z.B. ideal als Kinderzimmer eignen.

Über einen kleinen Abstellraum gelangen sie ins Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Vom Flur aus haben sie Zugang zu einem kleinen Balkon.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Öl-Zentralheizung mit einem zusätzlichen Scheitholzkessel. Außerdem gibt es Sonnenkollektoren auf dem Dach und einen Heizwasser-Pufferspeicher.

Auf dem Dach ist außerdem eine 7 kWp Photovoltaik Anlage verbaut, diese eignet sich ideal für E-Autos.

**BESICHTIGUNG**

Besichtigungen sind jederzeit möglich, im Interesse des Verkäufers/Mieters bitten wir Sie um vorherige Absprache mit uns. Bitte teilen Sie uns Ihre Terminwünsche mit, wir führen Sie dann gerne durch die Immobilie.

**HAFTUNG**

„Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Veräußerer und / oder Dritten erhalten haben. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.“

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Vereinbarung eines persönlichen  
Besichtigungstermins.**

**Telefon: +49 (981) 3098**

**Mobil: +49 (171) 3328888**

Ansicht Straße



Scheunen



Hofraum



Garagen/Maschinenhalle



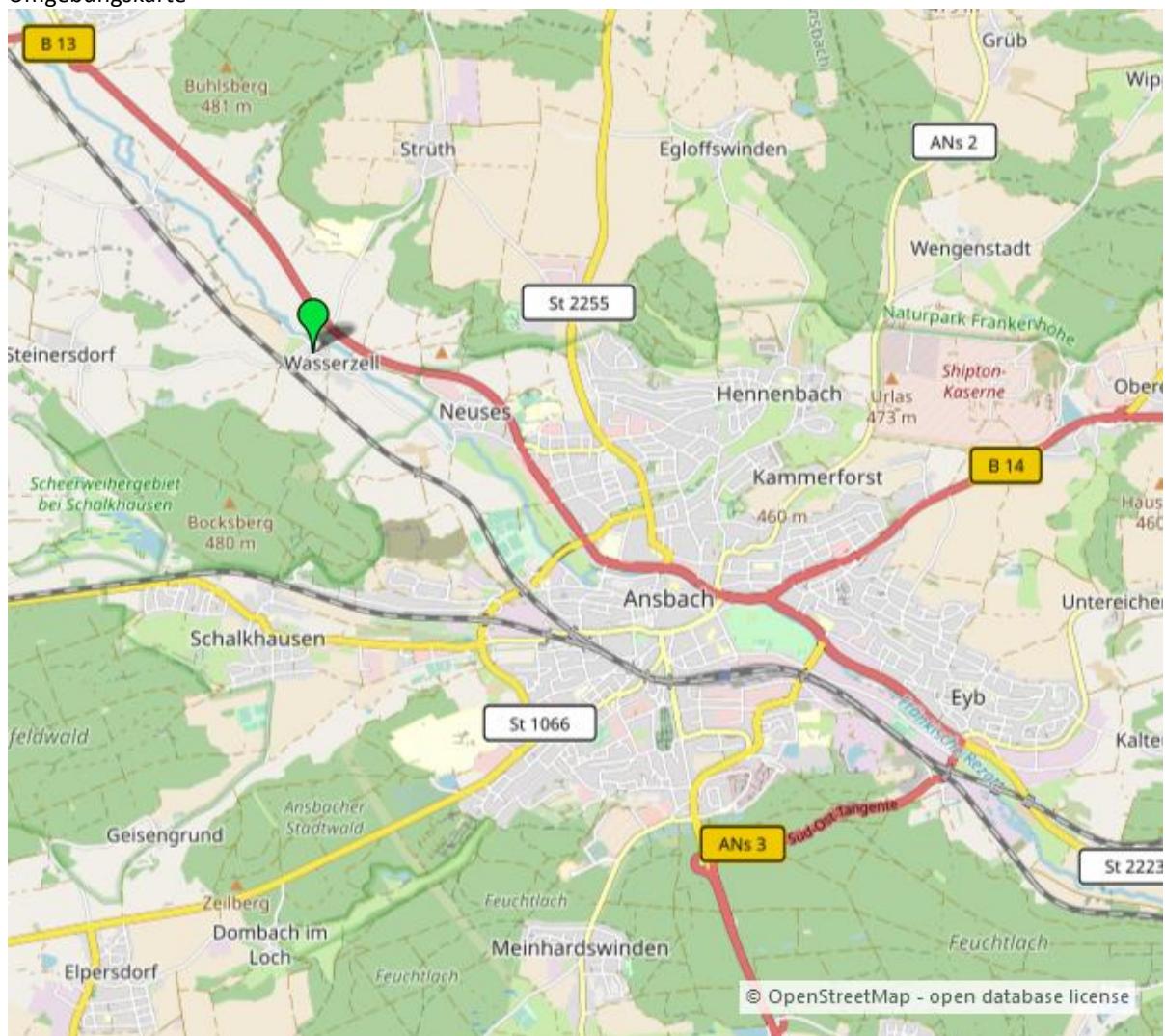
Pferdekoppel (Wiese)



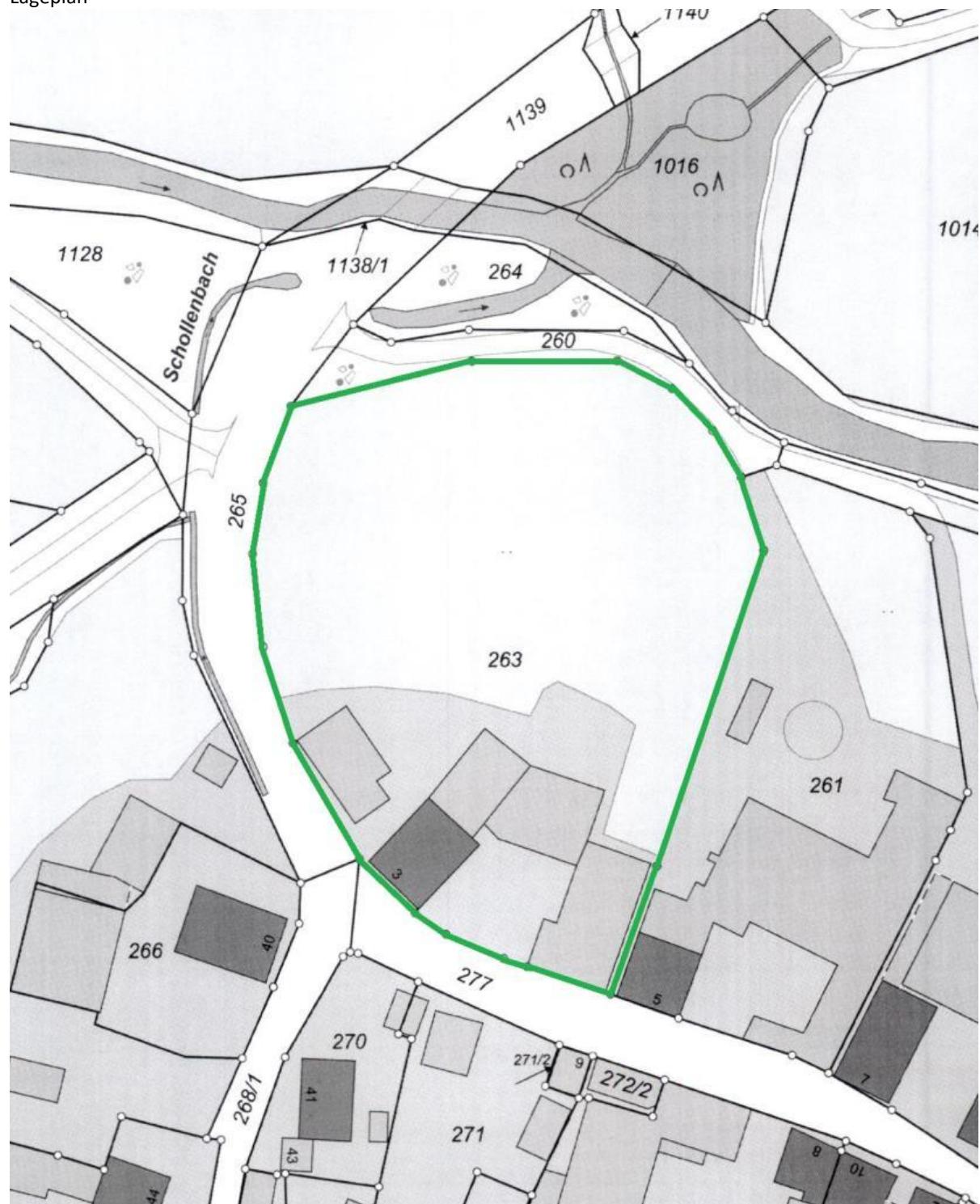
Kachelofen im Erdgeschoss



## Umgebungskarte



Lageplan



Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Obergeschoss



**AGB:**

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe der Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Mit rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages entsteht die sofort fällige Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 inkl. Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Nachweis ohne schriftliche Zustimmung an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Kaufvertrag abschließt.

Wir sind berechtigt für Verkäufer und Käufer provisionspflichtig tätig zu werden. Wird der Kaufvertrag wegen falscher Angaben einer Partei rückgängig gemacht oder wegen sonstiger Gründe aufgehoben, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Nachweis- oder Vermittlungsgebühr. Sollten Sie das Vertragsobjekt, den Verkäufer und dessen Verkaufsabsichten kennen, können Sie sich auf diese Vorkenntnisse nur berufen, wenn Sie hierauf unverzüglich schriftlich hinweisen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Angebotsinformationen, wie Pläne und Wohnflächenberechnung beruhen auf Angaben bzw. Aushändigung des Verkäufers für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die Wohn- und Nutzflächenangaben sowie die Grundstücksgrößen sind ca. Angaben. Die Pläne sind nicht maßstabsgerecht.

**Widerrufsrecht:**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Jiranek Immobilien GmbH, Hospitalstr.32, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/3098, E-Mail [info@jiranek-immobilien.de](mailto:info@jiranek-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Informationspflichten

### nach Art. 13 (Direkterhebung) und Art. 14 (Dritterhebung) der DSGVO

Nach Artikel 13 und 14 der DSGVO haben wir Ihnen gegenüber als betroffene Person bei der Erhebung von personenbezogenen Daten Informationspflichten, denen wir hiermit nachkommen.

Hinweis: Nur der besseren Lesbarkeit wegen wurde nur die männliche Form verwendet.

#### Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seines Vertreters

- Jiranek Immobilien GmbH
- Vertreten durch den Geschäftsführer: Thomas Karl
- Hospitalstr. 32, 91522 Ansbach
- Telefon: 0981/3098
- E-Mail: info@jiranek-immobilien.de

#### Vertreter

- Vertreten durch die Geschäftsführer: Thomas Karl
- Geschäftssadresse: Hospitalstr. 32, 91522 Ansbach
- Telefon: 0171/3328888
- E-Mail: info@jiranek-immobilien.de

#### Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden

Die Verarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 DSGVO rechtmäßig, wenn z.B. eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

- ✓ Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;
  - ✓ die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;
  - ✓ die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;
  - ✓ die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.
1. Abschluss eines Maklervertrages
  2. Abschluss eines Mietvertrages
  3. Vermittlung eines Kauf- oder Mietvertrages
  4. Übermittlung von Informationen, wie z.B. ähnliche infrage kommende Objekte

## Rechtsgrundlage für die Verarbeitung, berechtigtes Interesse

Die Erhebung der Daten erfolgt zum Zwecke von vorvertraglichen Maßnahmen und Abschluss von Verträgen auf der Rechtsgrundlage des BGB.

- Bei einem Maklervertrag können dies sein §§ 611, §§ 652 – 655 und § 675 BGB

## Im Falle der Dritterhebung: Nennung der Datenquelle

Ihre personenbezogenen Daten haben wir aus folgenden Quellen:

- Immobilienportale, wie z.B. Immowelt, Immonet, IVD24 Immobilien, usw.
- Kontaktformular Homepage ([www.jiranek-immobilien.de](http://www.jiranek-immobilien.de))
- Immobilienmaklern, mit denen Gemeinschaftsgeschäfte getätigt werden
- Empfehlungen
- Telefonischer Anfrage
- Mieterselbstauskunft

## Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die Daten könnten z.B. übermittelt werden an:

- Kauf- und Mietinteressenten
- Verkäufer und Vermieter
- Notar
- Hausverwaltung
- Steuerberatung

## Datenübermittlung an Drittstaaten

Eine Datenübermittlung an Drittstaaten ist nicht geplant.

## Dauer der Datenspeicherung, Recht auf Löschen der Daten

Die personenbezogenen Daten werden so lange gespeichert, ergänzt und fortgeschrieben, wie es der Zweck erfordert, für den die personenbezogenen Daten erhoben werden, soweit dem keine anderslautenden Vorschriften, wie zum Beispiel die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen. Es bestehen folgende gesetzliche Aufbewahrungsfristen:

- 3 Monate bei Bewerbungsunterlagen
- 3 Jahre regelmäßige Verjährungsfrist
- 5 Jahre nach dem Geldwäschegegesetz
- 5 Jahre nach der Makler- und Bauträgerverordnung
- 6 Jahre Aufbewahrungsfrist für Geschäftsbriefe
- 10 Jahre für handels- und steuerrechtliche Daten

### Erforderlichkeit der Datenerhebung

Es besteht eine vertragliche Pflicht für die Bereitstellung personenbezogenen Daten, da andernfalls eine sinnvolle Vertragsumsetzung nicht möglich ist.

### Widerspruchsrecht des Betroffenen gemäß Art. 21 DSGVO

Die betroffene Person hat nach Art. 21 DSGVO das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1 lit. f) erfolgt, Widerspruch mit Wirkung für die Zukunft einzulegen.

Die Verantwortliche verarbeitet die personenbezogenen Daten der betroffenen Person dann nicht mehr, es sei denn, die Verantwortliche kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die die Interessen, Rechte und Freiheiten der betroffenen Person überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Einer Verarbeitung der Daten zum Zwecke der Direktwerbung kann der Betroffene jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen. Im Fall des Widerspruchs hat die Verantwortliche jede weitere Verarbeitung der Daten zum Zwecke der Direktwerbung zu unterlassen.

### Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde

Der Betroffene hat das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Art. 77 DSGVO. Danach kann sich jede betroffene Person unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes beschweren, wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten für Bayern lauten:

Dr. Thomas Petri, Wagmüllerstr. 18, 80538 München

### Weitere Rechte des Betroffenen

- Der Betroffene hat nach der DSGVO folgende Rechte und Ansprüche gegen den Verantwortlichen:
  - das Auskunftsrecht (Art. 15 DSGVO)
  - das Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO)
  - das Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO)
  - das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO)
  - das Recht auf Datenübertragung (Art. 20 DSGVO)

Ansbach, 02.04.2025, Jiranek Immobilien GmbH