



## 91560 Heilsbronn

# Einfamilienhaus in Heilsbronn mit Potenzial!



**439.000 €**

Kaufpreis

**115,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**896 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115,44 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	896 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1979
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.07.2024
gültig bis	30.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	338.0
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 erbaut und befindet sich in guter und ruhiger Wohnlage von Heilsbronn.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine große abgeschlossene 4 Zimmer Wohnung. Über die Diele, direkt nach dem Eingang, gelangen Sie in folgende Räumlichkeiten: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Speisekammer und Gäste-WC. Das helle und geräumige Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu Terrasse und Garten. Die im Süden gelegene, große u. teilweise überdachte Terrasse streckt sich über die gesamte Hausseite und bietet zwei weiteren Schlafzimmern den Zutritt. Das gemütliche Esszimmer grenzt direkt an die Küche an und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Die Küche verfügt über eine Speisekammer. Über die Diele gelangen Sie ebenfalls in einen weiteren Flur von hier aus geht es in weitere drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer.

Das Dachgeschoss der Immobilie ist nicht ausgebaut und bietet aktuell nur Stauraummöglichkeiten. Das Dachgeschoss verfügt über einen großzügigen Balkon und eine große Fensterfront. Ein Ausbau wäre gut machbar.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich weitere Räumlichkeiten, sowie Waschküche, Öllager, Heizungsraum und ein großer Hobbyraum (beheizt). Es besteht auch die Möglichkeit den Keller über eine Außentreppe zu betreten.

Die Garage grenzt direkt an das Einfamilienhaus.

Das Haus wird über eine ältere Ölzentralheizung beheizt. Diese muss laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgetauscht werden. Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 338,0 kWh (m<sup>2</sup>a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H. Eine Solaranlage für Warmwasser ist vorhanden.

## Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilsbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem besteht ein sehr guter S-Bahnanschluss in Richtung Nürnberg und Ansbach. Durch seine attraktive Lage im Einzugsbereich Nürnberg, Erlangen und Fürth bietet die Stadt Heilsbronn seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.

Kindergärten, Grund- und Realschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern befinden sich in der fußläufigen Umgebung. Der S-Bahnhof Heilsbronn ist gut erreichbar.

















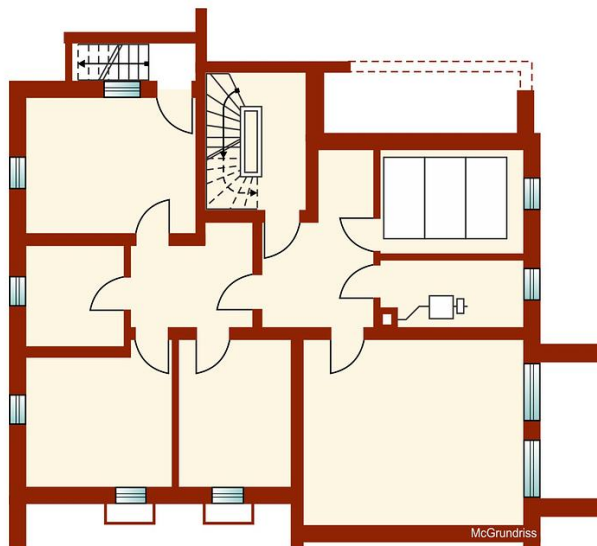
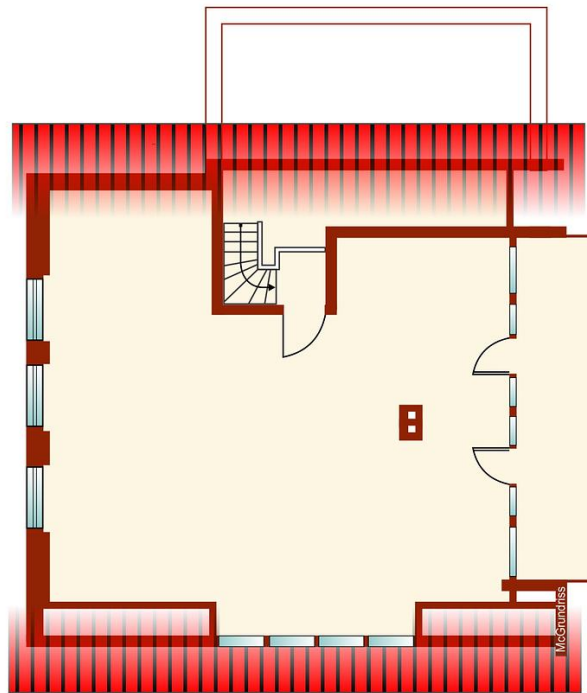












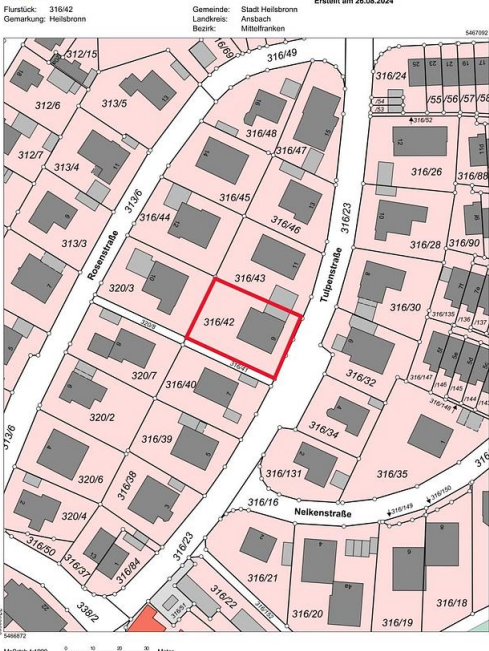




Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.08.2024



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Weiterverbreitung nur bedingt geeignet.