



91623 Sachsen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



398.000 €

Kaufpreis

225 m²

Wohnfläche

936 m²

Grundstücksfläche

7,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	225 m ²
Grundstücksfläche	936 m ²
Zimmer	7,5

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.09.2024
gültig bis	31.08.2034
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	239,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1974
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓



Beschreibung

Das Haus wurde 1974 in massiver Bauweise erstellt. In der Vergangenheit wurden laufend notwendige Reparaturen und Modernisierungen durchgeführt. So wurde z.B. der Giebel zur Westseite mit einer Dämmung versehen und die Fenster zur Westseite im EG und DG erneuert; auch wurde das Dach schon einmal neu eingedeckt und die Dachflächenfenster erneuert. 2020 wurde eine neue Ölzentralheizung der Marke Vaillant eingebaut.

Die sonstige Ausstattung des Hauses ist größtenteils baujahrestypisch und bedarf einer Modernisierung.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Südseite. An der Straße gehört eine Garage und ein Stellplatz zum Anwesen. Über eine Treppe ist zunächst die Untergeschoss-Ebene zu erreichen. Hier befindet sich die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang. Die Hauptwohnung mit Wohnräumen im Erdgeschoss und Dachgeschoss ist über eine weitere Außentreppe durch den Eingang von der Rückseite des Hauses von Norden erreichbar.

Im Untergeschoss liegen alle Wohnräume zur Südseite. Die Einliegerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche hat 2 Zimmer, Küche, Flur und ein Duschbad. Vom Wohnzimmer aus ist der Zugang auf die Terrasse auf der Süd- und Westseite möglich. Über eine Innentreppe ist der Zugang in die obere Etage zur Hauptwohnung möglich.

Im Erdgeschoss erschließt ein Windfang die Hauptwohnung mit ca. 155 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Über einen großzügigen Flur sind alle Räume im Erdgeschoss zu begehen. Zur Nordseite liegen die Küche und der Abstellraum. Das große Wohn-/Esszimmer hat ein Fenster nach Süden und Fenster/-türen zur Terrasse an der Westseite. Von der Terrasse aus ist der Garten zu erreichen. Die Terrasse geht in den Südbalkon über, der auch vom Schlafzimmer aus zu begehen ist. Im Bad sind Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken vorhanden. Ein weiteres WC ist separat.

Energieausweis Bedarfsausweis, G, 239,1 kWh, Öl, Baujahr 1974, Baujahr Wärmerezeuger 2020

Lage

Das Wohnhaus liegt in ruhiger, sonniger Südhanglage im südöstlichen Bereich von Sachsen bei Ansbach.

Die Verkehrsanbindung und die Versorgung ist in Sachsen sehr gut. Der Bahnhof mit S-Bahn-Verbindung nach Ansbach und Nürnberg ist in kurzer Zeit zu erreichen. In Sachsen sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor Ort. Ein Kinderbildungszentrum sowie eine Grundschule sind vorhanden.

Sonstige Angaben

Für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen zum Objekt füllen Sie bitte die nachfolgenden Angaben im Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon - und /oder Mobilnummer

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Vermieter oder Bewohner des Objektes ist nicht gewünscht. Alle Angaben sind freibleibend, vertraulich und unverbindlich. Eine Gewähr kann die Reitelshöfer +



Heider Immobilien oHG nicht übernehmen. Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns vom Vermieter erteilten Informationen. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben.
Kosten aus unserer Tätigkeit fallen für Sie nicht an. Die Vermittlungsprovision wird vom Vermieter übernommen.
Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN







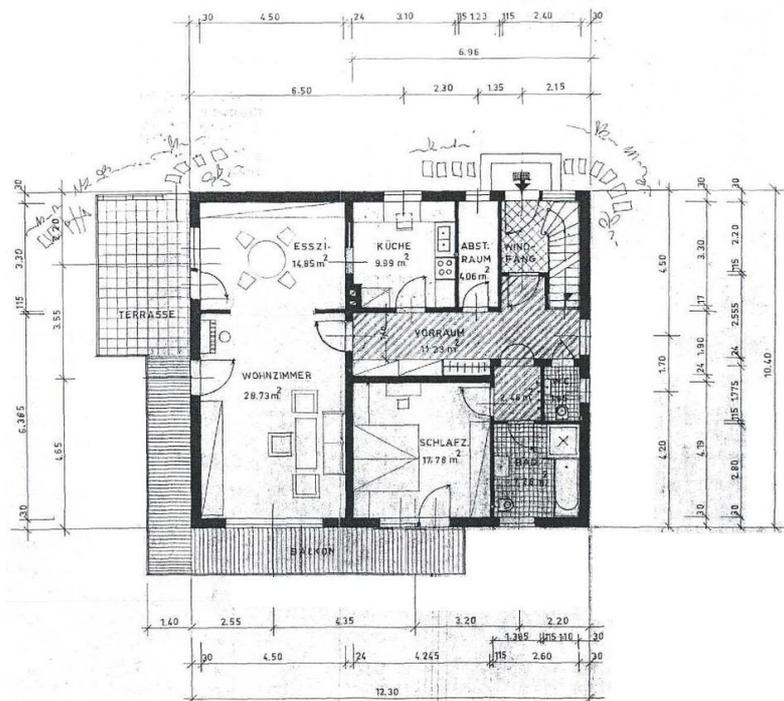












ERDGESCHOSS

