



## 91522 Ansbach

# modernisiertes Reiheneckhaus in stadtnaher Lage



**439.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**351 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

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

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	351 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	31.08.2024
gültig bis	30.08.2034
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	242,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Sauna	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Das 1970 erbaute Wohnhaus ist an der Ostseite an das Nachbarhaus angebaut. Das Gebäude ist zweigeschossig, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es ist voll unterkellert und hat vom Keller aus einen direkten Ausgang über eine Außentreppe in den Garten auf der Südseite.

Die Räume des Hauses wurden 2012/2013 modernisiert und komplett neu ausgestattet. Im Erdgeschoss wurde ein gemauerter Kaminofen mit Sichtglasfenster eingebaut und die Küche mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Im Obergeschoss ist ein großzügiges Bad mit großer Dusche und Eckbadewanne. Auch die WCs im EG und DG wurden modernisiert.

Im Untergeschoss ist eine moderne Sauna mit einem Sauna-Holz-Ofen und eine große Dusche eingebaut.

Im beheizbaren Hobbyraum gibt es die Möglichkeit zur Entspannung in den Saunapausen. Im Wasch- und

Heizungskeller ist der Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner.

In allen Wohnräume ist pflegeleichter Bodenbelag in Holzoptik. Flur, Küche, Bad und WCs sind gefliest.

Sämtliche Innentüren wurden erneuert. Ebenfalls wurden alle Wasser- und Abwasserleitungen getauscht und

die Elektroinstallation überarbeitet und größtenteils erneuert. In den Wohnräumen wurde auch der gesamte

Innenputz neu aufgetragen. Auch die Heizkörper in den Wohnräumen wurden ausgetauscht und im Flur, Küche und Bad Fußbodenheizung verlegt. Das Haus wird über eine Gasheizung Bj. 2013

beheizt. Der Warmwasserspeicher hat die Möglichkeit mit Solar unterstützt zu werden. Die Leitungen für Solarthermie zum Dach sind bereits verlegt. An die Hauptwasserleitung ist eine Wasserenthärtungsanlage angeschlossen.

Die Fenster im Haus sind Kunststofffenster mit Rollläden.

Viele der besonderen Details konnten in der Beschreibung nicht wiedergegeben werden. Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin.

## Lage

Das Reiheneckhaus liegt im westlichen Stadtbereich von Ansbach. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in der Nähe. Schule und Kindergarten sind gut zu Fuß zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist direkt neben dem Haus.

## 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 Eigentümer ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Verkäufers. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.



Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis, der je nach Nachfrage auch steigen oder sinken kann.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, erhält die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG vom Käufer eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. 19 % Mehrwertsteuer), fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sind und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.

Die Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- u. Grundbuchkosten sind vom Käufer zu bezahlen.

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN





















