



## 91522 Ansbach

# Zweifamilienhaus mit viel Platz



**679.000 €**

Kaufpreis

**255 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**617 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

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**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	255 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	617 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	30.05.2024
gültig bis	29.05.2034
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	167,30
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Hauseingang erfolgt von der Ostseite. Ein großzügiges Treppenhaus erschließt die Etagen mit den beiden Wohnungen, den Keller und das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich jeweils eine großzügige 4 Zimmer Wohnung - mit einer großen Terrasse im Erdgeschoss bzw. mit einem Balkon im Obergeschoss.

In beiden Wohnungen sind Einbauküchen und Kaminöfen vorhanden. Die raumhoch gefliesten Tageslichtbäder sind jeweils mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ist in jeder Etage vom Treppenhaus zugänglich.

In allen Wohnräumen sind pflegeleichte Laminatböden bzw. Fliesenböden verlegt.

Die Fenster im gesamten Haus sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Im Untergeschoss sind verschiedene Kellerräume, ein Hobbyraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungskeller vorhanden. Der Keller hat auch einen Zugang über eine Außentreppe von der Nordseite.

Die beiden Wohnungen sind derzeit nicht bewohnt und stehen bis auf die Einbauküchen und die Kaminöfen sowie verschiedene Möbelstücke leer. Eine Übernahme könnte kurzfristig erfolgen, die vorhandenen Möbel könnten übernommen werden.



## Lage

Das Wohnhaus liegt am Anfang einer kleinen Siedlung im Stadtteil Obereichenbach am nordöstlichen Stadtrand von Ansbach. Es wurde 2002 in massiver Bauweise gebaut. Das Gebäude ist voll unterkellert, hat zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Neben dem Wohnhaus im Nordosten des Grundstücks befindet sich die Doppelgarage mit dem anschließenden Holzschuppen für Gartengeräte. Vor den Garagen ist der großzügige Hofraum mit viel Parkmöglichkeiten.

## 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.

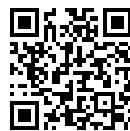


Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

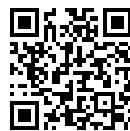






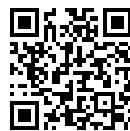










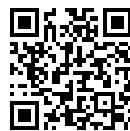








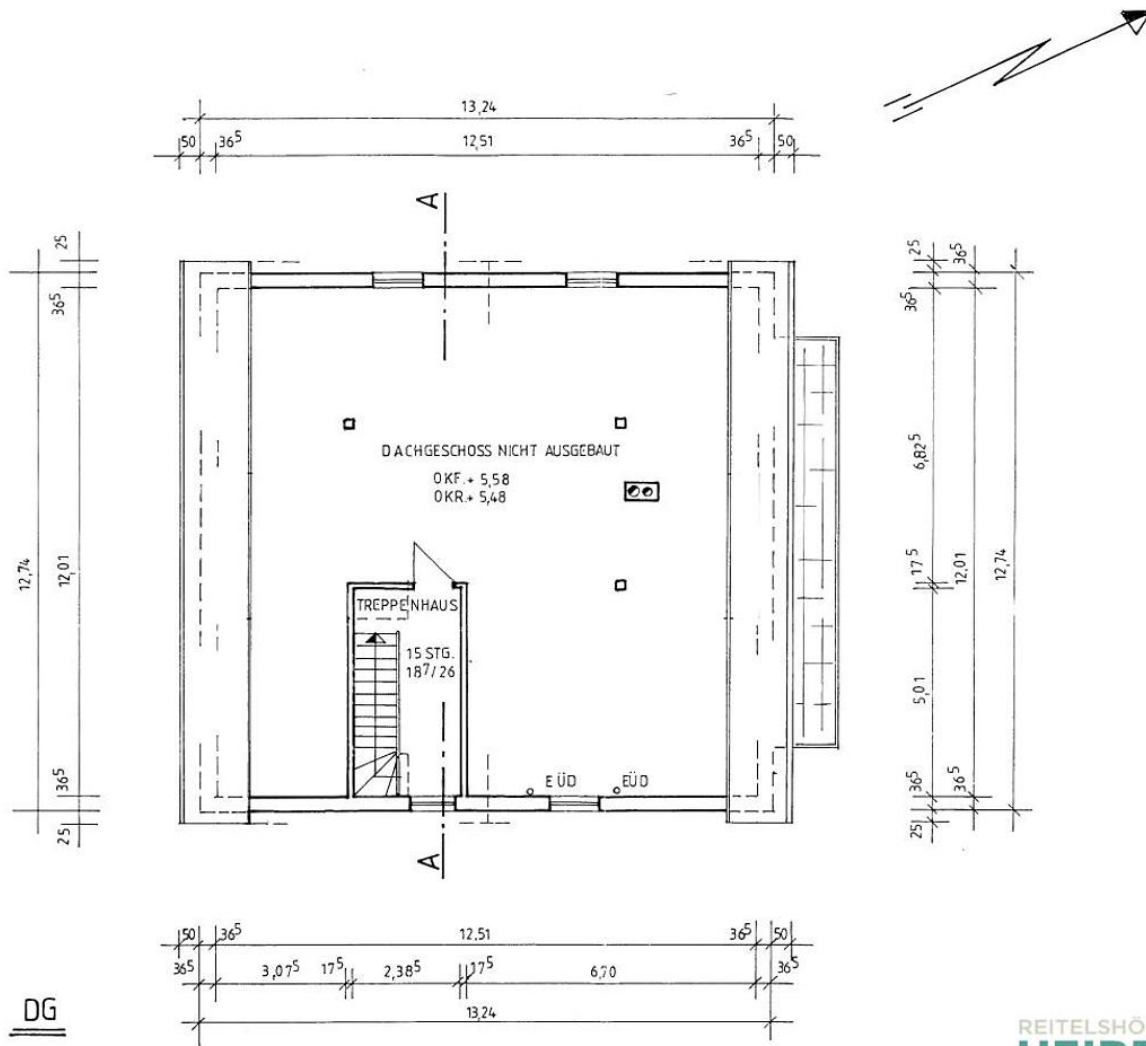


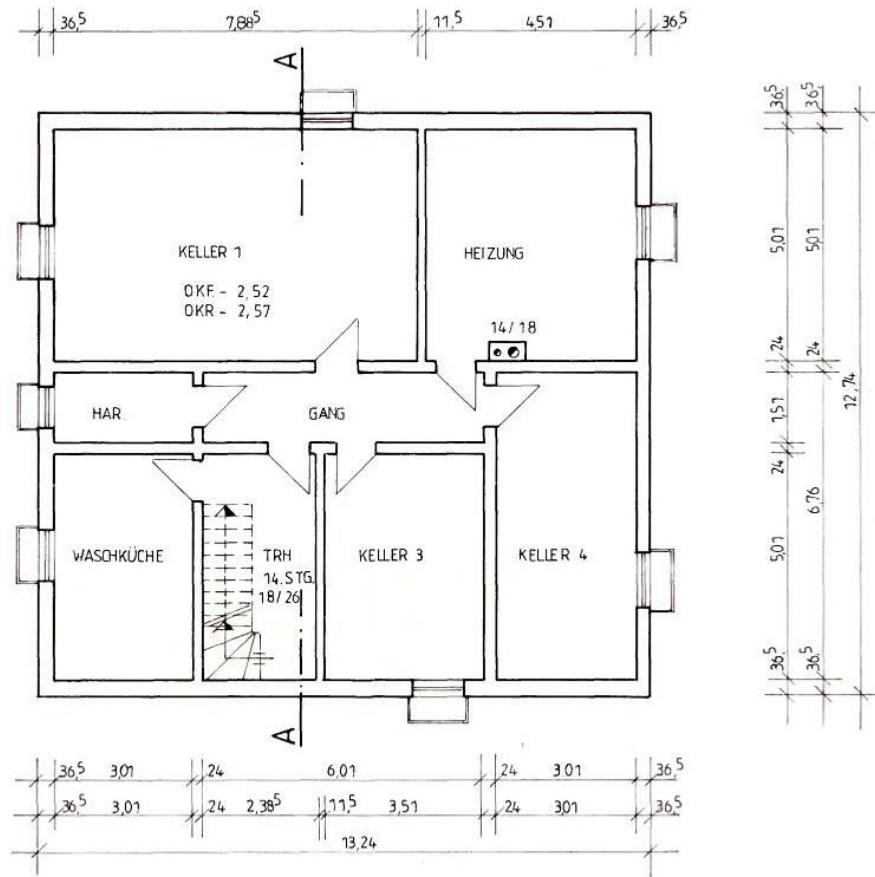












KG:





