



### 91522 Ansbach

# Doppelhaushälfte in beliebter, innenstadtnaher Wohnlage



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



239.000€

Kaufpreis

117 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

304 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**7** Zimmer



## **Ihr Ansprechpartner**

Reitelshöfer + Heider Immobilien OHG

Michaela Heider Tel.: +49 981 12224 info@rhi-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m²
Grundstücksfläche	304 m²
Zimmer	7

## **Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.08.2024
gültig bis	25.08.2034
Baujahr (Haus)	1935
Wertklasse	Н
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	293,40
Primär-Energieträger	ÖI

## **Preise & Kosten**

Kaufpreis	239.000€
provisionspflichtig	~
Aussen-Courtage	Käuferprovision

## **Allgemeine Infos**

verfügbar ab	kurzfristig
Zustand	

Baujahr 1935





## **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Rolladen	<b>~</b>	Wanne	~
Gäste-WC	✓		
		Bodenbelag	
Heizungsart		Dielen	<b>✓</b>
Zentralheizung	<b>✓</b>	Fliesen	<b>✓</b>
Befeuerung		unterkellert	
Öl	<b>✓</b>	unterkellert	ja





## **Beschreibung**

Das 1935 erbaute Wohnhaus ist zweigeschossig, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es ist voll unterkellert und hat vom Keller aus einen direkten Ausgang an der Nordseite. Im Westen wurde Mitte der 1960er Jahre ein Balkon angebaut und dadurch der Eingangsbereich überdacht. Neben dem Haus ist eine Garage, die als Fahrrad- und Geräteschuppen genutzt wird. Der Bereich des Grundstücks im Norden ist als Hofraum gepflastert, der rückwärtige Garten zur Südseite ist mit Mauern terrassiert.

Das Haus wurde als Einfamilienhaus genutzt. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich verschiedene Wohnräume sowie eine Küche und zwei Bäder mit WC. Der Balkon im Obergeschoss ist vom Treppenhaus zu begehen. Im Dachgeschoss sind drei weitere Räume und ein WC vorhanden.

Weitere Fotos übersenden wir Ihnen gerne mit dem ausführlichen Exposé.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt ruhig in zweiter Reihe in schöner zentrumsnaher Lage von Ansbach zwischen dem "Schlossberg" und dem "Rügländer Viertel".

In der Stadt Ansbach mit über 40.000 Einwohnern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen. Ansbach, die viertgrößte Stadt Mittelfrankens, ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

### 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

































































