



## 91522 Ansbach

Achtung Kapitalanleger - 4 1/2 Zi. Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage in Stadtrandlage



**288.850 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

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**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	20.04.2020
gültig bis	19.04.2030
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	95,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	288.850 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % aus der

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bad

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓



## Beschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines Mitte der 1960er Jahre gebauten Mehrfamilienhauses in Stadtrandlage im Stadtteil Eyb-Pfaffengreuth im Nordosten von Ansbach.

Die gepflegte Wohnung ist sehr funktionell geschnitten. Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. Zur Südseite liegen drei große Wohnräume und die Terrasse sowie der Gartenanteil. Wohnzimmer und Esszimmer sind mit einer großen Schiebetüre verbunden und bilden einen großzügigen Wohnbereich. Bad und Küche sowie das kleine Zimmer haben Fenster zur Nordseite. Im kleinen Zimmer besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine anzuschließen. In der Küche liegen alle

Anschlüsse für eine Einbauküche an der Wand zum Bad. Das Kinder- bzw. Gästezimmer hat ein Fenster an der Giebelseite des Hauses.

In der Wohnung wurden in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind Laminatböden bzw. in der Küche Vinylboden in Parkettoptik. Im Flur liegt Kunststoffboden. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet. Im separaten WC ist auch ein kleines Handwaschbecken. Bad und WC gefliest. Die gesamte Elektroinstallation in der Wohnung wurde überarbeitet sowie Sicherungskasten, Schalter und Steckdosen erneuert.

Im Untergeschoss gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung. Ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder steht im Keller zur Verfügung.

Die Garagen und die Stellplätze liegen an der Giebelseite des Hauses. Es kann sowohl eine Garage als auch ein Stellplatz zu der Wohnung erworben werden.

Am Gebäude selbst wurden ebenfalls in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde bei einer energetischen Sanierung ein Wärmedämmverbundsystem an der

Fassade angebracht und das Dachgeschoss isoliert. Die Fenster im gesamten Haus sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teilweise mit Rollläden).

Die Wohnung ist seit Dezember 2022 unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis ist nicht gekündigt

## 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 Bewohner des Objektes ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

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. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Kosten aus unserer Tätigkeit fallen für Sie nicht an. Die Vermittlungsprovision wird vom Verkäufer übernommen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

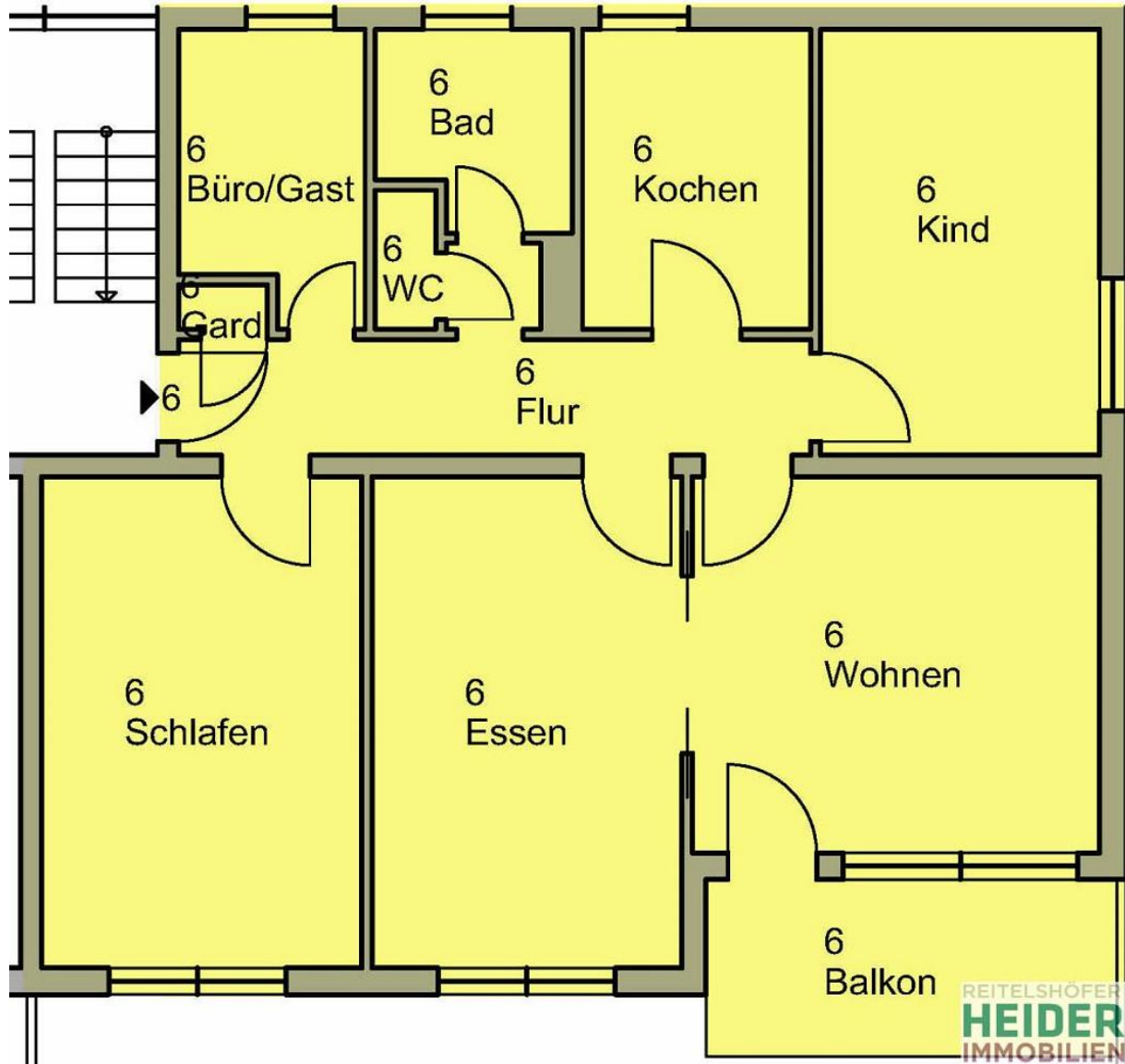
Dieses Angebot ist nur an den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.





Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN









**Auf Wunsch der  
Bewohner werden  
keine Innenbilder  
veröffentlicht.**

