



## 91590 Bruckberg

# Wohnhaus mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung



**69.500 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**666 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Brigitte Köhler

Tel.: +49 981 12224

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

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	666 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	21.05.2023
gültig bis	20.05.2033
Baujahr (Haus)	ca. 1900
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	313,10
Primär-Energieträger	Holz, Strom

### Preise & Kosten

Kaufpreis	69.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	ca. 1900
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

---

### Befuerung

Holz	✓
Elektro	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Über die Haustüre erfolgt der Eingang in einen kleinen Windfang und den Flur im Erdgeschoss. Ein WC und das Bad liegen zur rechten Seite. Im Bad sind Badewanne, Dusche und Waschtischanlage vorhanden.

Die Wohnküche liegt zur linken Seite. An die Küche anschließend befindet sich ein Nebenraum mit Waschmaschinenanschluss und dem Speicher für die Heizung. Zur Rückseite grenzt ein Abstellraum an. Zur Südseite befindet sich ein großes Wohnzimmer. Unter der Küche ist ein Gewölbekeller, der über eine Klappe im Boden vom Flur aus zugänglich ist. Auf der Rückseite des Hauses ist der Ausgang zum Garten möglich. Hier ist der Hang in verschiedenen Treppen angelegt. Eine Holzterrasse im Flur erschließt das Dachgeschoss. Hier wurden die beiden Wohnräume und das WC

bereits entkernt. Fotos vom Zustand sind in der Bildergalerie zu sehen. Ein Ausbau kann sofort begonnen werden.

Die Beheizung erfolgt mit einem Holzofen im Wohnzimmer und einem Zentralheizungssystem mit Speicher, der über den Holzofen bzw. einen Elektroheizstab erwärmt wird.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Angaben lt. Energieausweis: Bedarfsausweis, H, 313,1 kWh, Strom-Mix, Stückholz, Bj. 1900 (geschätzt), Bj. Wärmeerzeuger (Elektroheizstab) 2012



## Beschreibung

Das Baujahr des Hauses wird vom Energieberater mit 1900 geschätzt. Das Gebäude ist eingeschossig, das Dachgeschoss war ausgebaut. Aufgrund geplanter Umbaumaßnahmen wurden die Räume im DG bereits entkernt.

Unter dem nördlichen Teil ist ein kleiner Bereich unterkellert.

An der Nordwestgrenze des Grundstücks befindet sich ein Nebengebäude, das zu Lagerzwecken genutzt wird. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen ansteigenden gepflasterten Weg. Vor dem Hauseingang an der Westseite ist der Bereich ebenfalls gepflastert.

Über die Haustüre erfolgt der Eingang in einen kleinen Windfang und den Flur im Erdgeschoss.

Ein WC und das Bad liegen zur rechten Seite. Im Bad sind Badewanne, Dusche und Waschtischanlage vorhanden.

Die Wohnküche liegt zur linken Seite. An die Küche anschließend befindet sich ein Nebenraum mit Waschmaschinenanschluss und dem Speicher für die Heizung. Zur Rückseite grenzt ein Abstellraum an. Zur Südseite befindet sich ein großes Wohnzimmer. Unter der Küche ist ein Gewölbekeller, der über eine Klappe im Boden vom Flur aus zugänglich ist. Auf der Rückseite des Hauses ist der Ausgang zum Garten möglich. Hier ist der Hang in verschiedenen Treppen angelegt.

Eine Holzterrasse im Flur erschließt das Dachgeschoss. Hier wurden die beiden Wohnräume und das WC

bereits entkernt. Fotos vom Zustand sind in der Bildergalerie zu sehen. Ein Ausbau kann sofort begonnen werden.

Die Beheizung erfolgt mit einem Holzofen im Wohnzimmer und einem Zentralheizungssystem mit Speicher, der über den Holzofen bzw. einen Elektroheizstab erwärmt wird.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Angaben lt. Energieausweis: Bedarfsausweis, H, 313,1 kWh, Strom-Mix, Stückholz, Bj. 1900 (geschätzt), Bj. Wärmeerzeuger (Elektroheizstab) 2012

## Lage

Das Wohnhaus liegt in Südhanglage im Zentrum von Bruckberg unweit des ehemaligen Markgrafenschlosses und der Martinskirche.

Die ländlich geprägte Gemeinde liegt im Haselbachtal zwischen Ansbach (ca. 12 km) und Nürnberg (ca. 29 km). Zur Bundesstraße B14 sind es ca. 6 km, die Autobahnauffahrt zur A6 ist in ca. 12 km zu erreichen.

Im Ort sind ein Kindergarten und ein Dorfladen für den täglichen Bedarf. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis gedeckt. Die Bruckberger Heime sind ein großer Arbeitgeber am Ort.

## 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







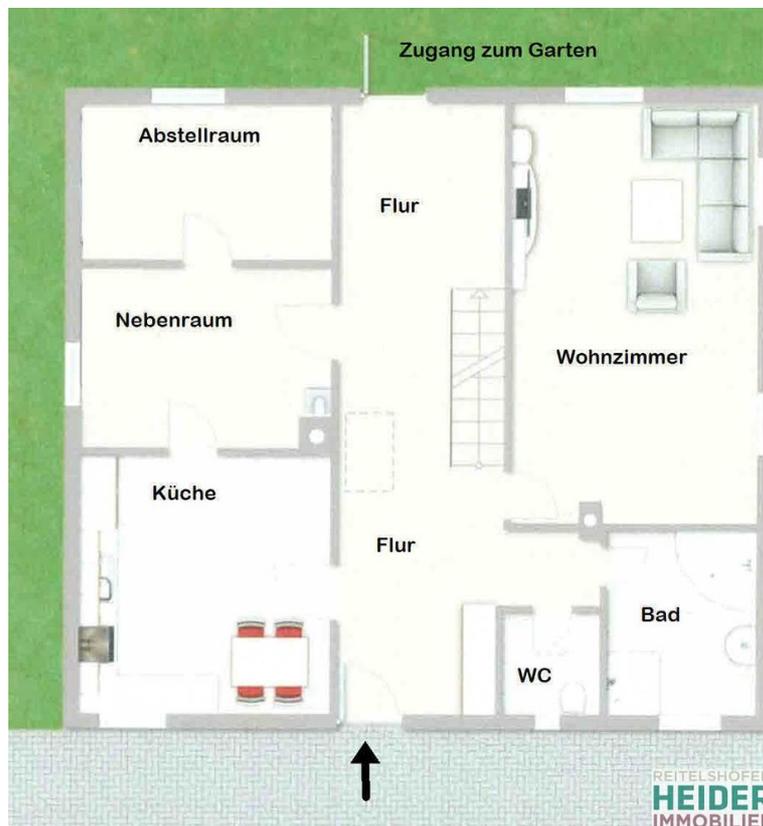








REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN





REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



