91522 Ansbach

3 Zi. Maisonnette-Wohnung in Ansbach-Eyb

273.000 €
Kaufpreis

85,22 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,22 m²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.10.2026
gültig bis	15.10.2036
Baujahr (Haus)	1993
Endenergiebedarf	47,10
Primär-Energieträger	Strom, Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	273.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Fertigparkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
Elektro	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die untere Wohnebene ist der Mittelpunkt der Wohnung. Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Eine große, nach Süden ausgerichtete Fensterfront sorgt für eine gute natürliche Belichtung und öffnet den Wohnbereich zur überdachten Dachloggia. Ein separates WC ist ebenfalls auf dieser Etage.
Vom Wohnbereich führt eine Treppe in die obere Wohnebene. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Beide Schlafräume liegen zu den Giebelseiten nach Osten und Westen und verfügen neben den Giebelfenstern auch über zusätzliche Dachflächenfenster. In beiden Schlafzimmern sind Dachschrägen vorhanden. Zwischen den beiden Schlafzimmern befindet sich das raumhoch geflieste Badezimmer. Es ist mit Badewanne und Duschtrennwand, WC sowie Waschbecken ausgestattet. Über ein Dachflächenfenster erhält das Bad Tageslicht und die Möglichkeit der Belüftung.
Die Wohnräume einschließlich der offenen Küche sind mit Fertigparkett im unteren Bereich und Laminatboden im oberen Bereich ausgestattet. Badezimmer und separates WC sind gefliest.
Im Untergeschoss des Hauses stehen Gemeinschaftsräume wie ein Waschmaschinenraum, ein Wäschetrockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Hier befindet sich auch der zur Wohnung gehörende Kelleranteil.

Angaben gem. Energieausweis: Bedarfsausweis, A, 47,1 kwh, Erdgas/Strom, Bj. 1993, Bj. Anlagentechnik 2025

Beschreibung

Die Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines im Jahr 1993/94 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten.
Durch die Aufteilung auf zwei Wohnebenen, den offenen Wohn- und Essbereich sowie die überdachte Loggia nach Süden bietet sie eine interessante Wohnlösung für Eigennutzer und Kapitalanleger.
Im Außenbereich des Mehrfamilienhauses befinden sich Garagen sowie Stellplätze. Ein Pkw-Stellplatz vor dem Haus ist der Wohnung zugeordnet.
Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgen über eine Gas-Hybrid-Zentralheizung aus dem Jahr 2025.
Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und steht bezugsfrei zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ansbacher Stadtteil Eyb, östlich der Innenstadt und in einem gewachsenen Wohngebiet am Stadtrand.
Für den täglichen Bedarf bietet Eyb eine gute Grundversorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmärkte sind direkt im Stadtteil vorhanden. Auch Familien profitieren von kurzen Wegen: Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind gut zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet von Ansbach.

Sonstige Angaben

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontaktanbahnung. Eine Kontaktanfrage über Telefon, E-Mail oder Kontaktformular ist unverbindlich und begründet für sich genommen noch keinen Maklervertrag und keine Provisionspflicht. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Interessent nach gesondertem Hinweis auf die Provisionspflicht und die Vertragsbedingungen ausdrücklich oder in Textform erklärt, die Maklerleistung provisionspflichtig in Anspruch nehmen zu wollen.

Für die Zusendung eines 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

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer bzw. den Bewohnern des Objektes 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

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

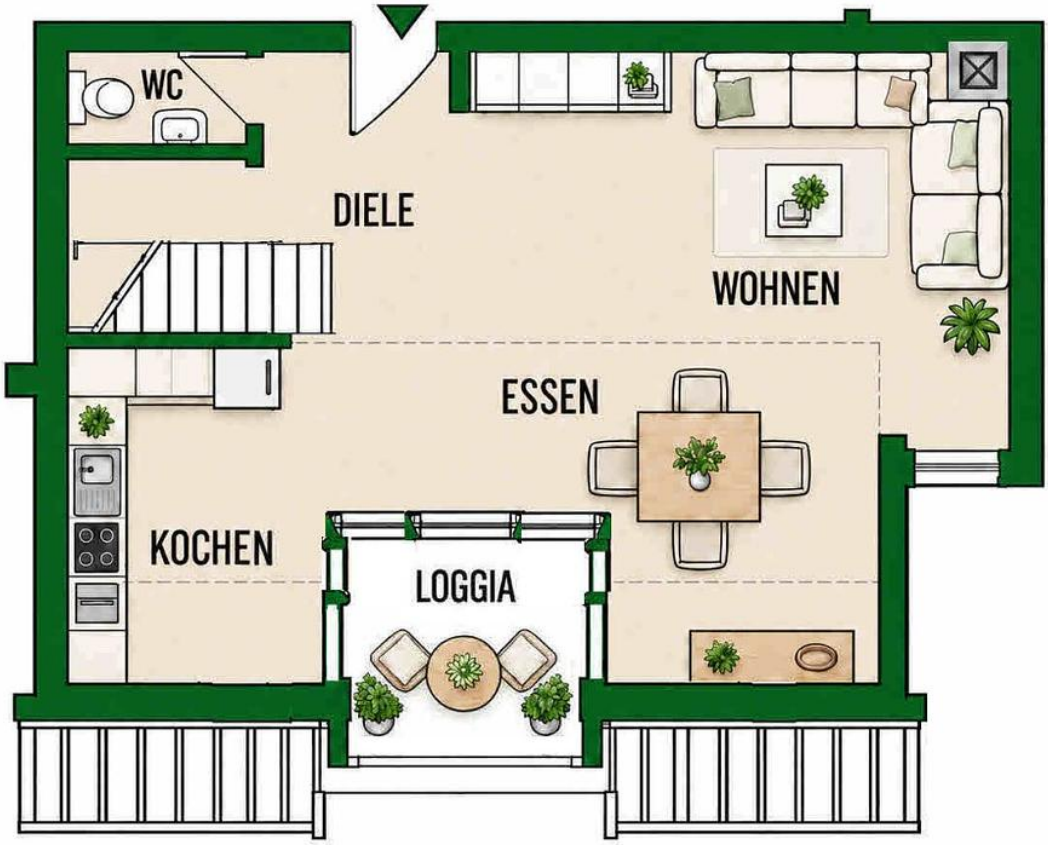
REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

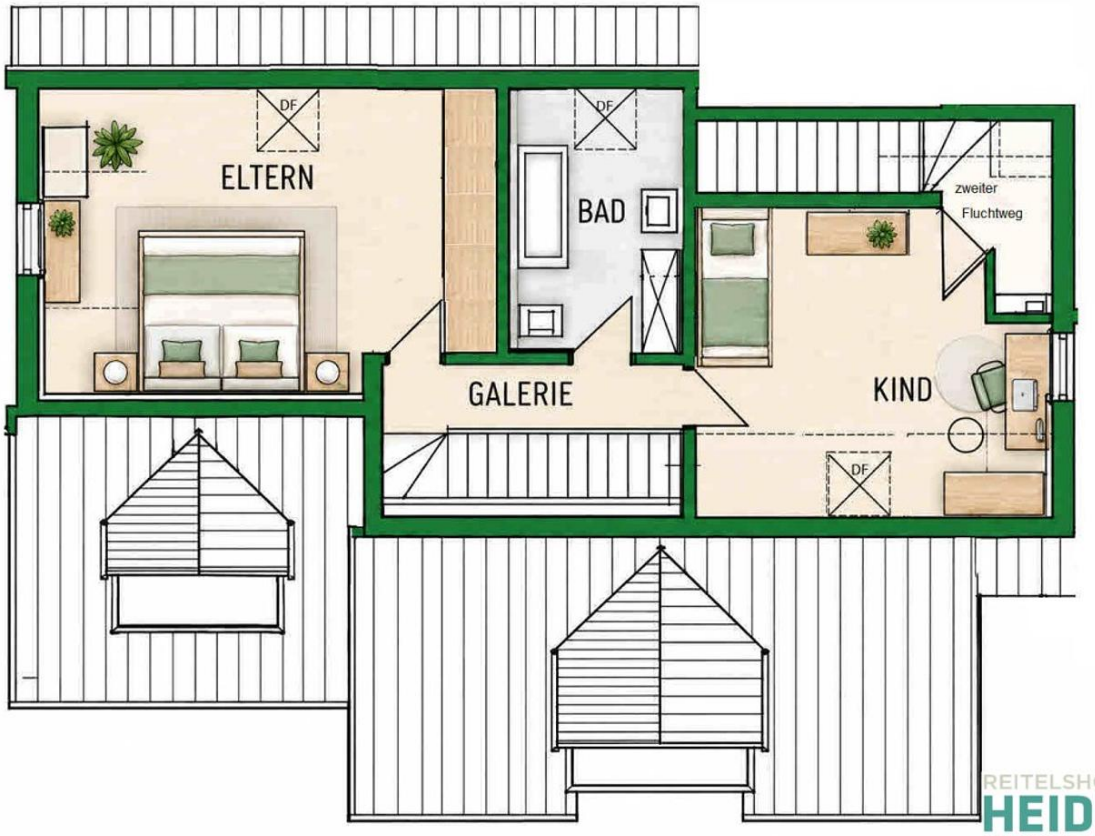
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN


WC
DIELE
WOHNEN
ESSEN
KOCHEN
LOGGIA


DF
ELTERN
DF
BAD
zweiter
Fluchtweg
GALERIE
KIND
DF

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN