



## 91560 Heilsbronn

# Betreutes Wohnen in Heilsbronn! 2 Zi.-App. mit Loggia!



**201.000 €**

Kaufpreis

**68,67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	03.07.2018
gültig bis	03.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.0

### Preise & Kosten

Kaufpreis	201.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	2,38 €
Aussen-Courtage	Aussen-

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1996
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Die altengerechte Wohnung im Seniorenwohnstift Heilsbronn verfügt über eine gute Ausstattung; ein behindertengerechter Aufzug, ein schöner großzügiger Innenhof sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung zeichnen ein angenehmes Wohnen in unserem Haus aus. Das Wohnstift ist komplett barrierefrei und seniorengerecht ausgestattet. Die zwei zur Verfügung stehenden Aufzüge bringen Sie bequem in jedes Stockwerk. Breite Gänge mit Plaudernischen, unsere Cafeteria mit hausgemachten Kuchenspezialitäten u. der schöne gepflegte Innenhof mit Pergola, Brunnen und Ruhebänken laden zum Verweilen und Genießen ein. Die hauseigene Küche, die vom Diakonieverein bewirtschaftet wird, wie auch der große gemütliche Speisesaal sind ein weiterer Pluspunkt unseres Hauses. Einrichtungen wie ein Multifunktions- und Clubraum, Sauna und Wannenbad gehören selbstverständlich zu unserem Haus wie auch ein Wasch- und Trockenraum mit Münzwasch- und Trockengeräten. Die 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 3. Obergeschoss bietet Ihnen die Möglichkeit, weiterhin mit Ihren gewohnten Möbeln zu wohnen.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche. Ein seniorengerechter barrierefreier Sanitärbereich ist selbstverständlich. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Außerdem gehört zur Wohnung ein zentrales Notrufsystem sowie ein Kabelfernseh- und Telefonanschluss, Gegensprechanlage und ein Kellerabteil.

Die Wohnung hat eine Gesamtwohnfläche von 68,67 m<sup>2</sup> inkl. anteiliger Loggia u. anteiliger Gemeinschaftsfläche. Die reine Wohnfläche inkl. Loggia beträgt 59,75 m<sup>2</sup>.

Im Kaufpreis enthalten ist die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung in Höhe von 2.918,98 € per 31.12.2024 sowie die Einbauküche.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und aktuell im Vermieterpool.

Die Poolabrechnung erklärt Ihnen Herr Ringler gerne persönlich.

Die Mieteinnahmen für die Wohnung liegen derzeit bei ca. 7,50 € - 9,00 € pro m<sup>2</sup> und Monat. Ergibt mit 8,00 €/m<sup>2</sup> gerechnet, eine Gesamtmieteinnahme von 549,36 €. Hiervon werden noch ca. 106,00 € Nebenkosten Eigentümeranteil abgezogen.

Wir weisen darauf hin, dass jeder Mieter verpflichtet ist einen Betreuungsvertrag abzuschließen und eine monatl. Betreuungspauschale an den Diakonieverein zu bezahlen. Die monatl. Betreuungspauschale für eine Einzelperson beträgt 155,00 € und für ein Ehepaar 250,00 €.

Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung beheizt (Baujahr. 2021).  
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.  
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 109 kWh (m<sup>2</sup>a).  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.  
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

## Lage

Sehr gute Lage, die eine optimale Versorgung garantiert. Im Umkreis von ca. 500 Metern sind erreichbar:  
Allgemeinärzte, Fach- u. Zahnärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte u. eine Bank. Nur wenige Gehminuten. sind es in die waldreiche Umgebung. Dort laden ebene Wege zum Spaziergehen ein. Der S-Bahnhof ist in einer Minute erreichbar. Er liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Stuttgart. Von hier aus verkehren Buslinien in die verschiedensten Richtungen. Die Straßenanbindung erfolgt über die B14 und in fünf Kilometer Entfernung die Autobahn A6.





