



91522 Ansbach

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großen 4-Zimmer-Wohnungen am Stadtrand



579.000 €

Kaufpreis

255 m²

Wohnfläche

617 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	255 m²
Grundstücksfläche	617 m²
Zimmer	8

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.05.2024
gültig bis	29.05.2034
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	167,30
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Der Hauseingang erfolgt von der Ostseite. Ein großzügiges Treppenhaus erschließt die Etagen mit den beiden Wohnungen, den Keller und das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich jeweils eine großzügige 4 Zimmer Wohnung - mit einer großen Terrasse im Erdgeschoss bzw. mit einem Balkon im Obergeschoss.

In beiden Wohnungen sind Einbauküchen und Kaminöfen vorhanden. Die raumhoch gefliesten Tageslichtbäder sind jeweils mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ist in jeder Etage vom Treppenhaus zugänglich.

Im Untergeschoss sind verschiedene Kellerräume, ein Hobbyraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungskeller vorhanden. Der Keller hat auch einen Zugang über eine Außentreppe von der Nordseite.

Die beiden Wohnungen sind derzeit nicht bewohnt und stehen bis auf die Einbauküchen und die Kaminöfen sowie verschiedene Möbelstücke leer. Eine Übernahme könnte kurzfristig erfolgen, die vorhandenen Möbel könnten übernommen werden.



Beschreibung

Das Wohnhaus liegt am nordöstlichen Stadtrand von Ansbach im Stadtteil Obereichenbach. Das Gebäude wurde 2002 in massiver Bauweise errichtet. Es ist voll unterkellert, hat zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Der Hauseingang erfolgt von der Ostseite. Ein großzügiges Treppenhaus erschließt die Etagen mit den beiden Wohnungen, den Keller und das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich jeweils eine großzügige 4 Zimmer Wohnung - mit einer großen Terrasse im Erdgeschoss bzw. mit einem Balkon im Obergeschoss.

In beiden Wohnungen sind Einbauküchen und Kaminöfen vorhanden. Die raumhoch gefliesten Tageslichtbäder sind jeweils mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ist in jeder Etage vom Treppenhaus zugänglich.

Im Untergeschoss sind verschiedene Kellerräume, ein Hobbyraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungskeller vorhanden. Der Keller hat auch einen Zugang über eine Außentreppe von der Nordseite.

Neben dem Wohnhaus im Nordosten des Grundstücks befindet sich die Doppelgarage mit dem anschließenden Holzschuppen für Gartengeräte. Vor den Garagen ist der großzügige Hofraum mit viel Parkmöglichkeiten.

Die beiden Wohnungen sind derzeit nicht bewohnt und stehen bis auf die Einbauküchen und die Kaminöfen sowie verschiedene Möbelstücke leer. Eine Übernahme könnte kurzfristig erfolgen, die vorhandenen Möbel könnten übernommen werden.

Angaben gemäß Energieausweis: Bedarfsausweis, F, 167,3 kWh, Gas, Bj. 2002.

Lage

Das Wohnhaus liegt am nordöstlichen Stadtrand von Ansbach im Stadtteil Obereichenbach.

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

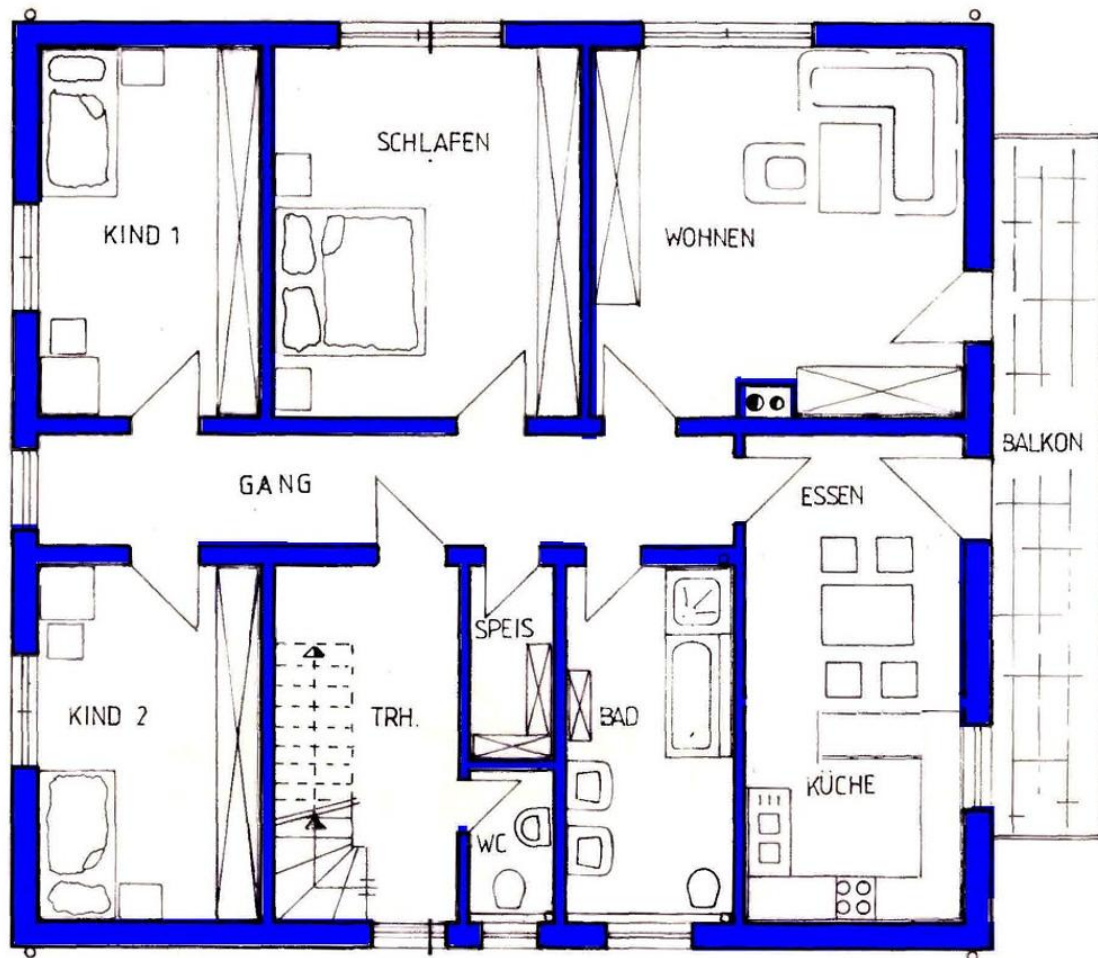
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN





REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

