



## 91522 Ansbach

Achtung Kapitalanleger - vermietete 4 1/2 Zi.  
Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage am Stadtrand



**288.850 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



### 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**

### 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 zur Ausstattung

Am Gebäude selbst sowie in der Wohnung wurden in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte unserem Exposé.

Angaben laut Energieausweis : Bedarfsausweis, C, 95,1 kWh, Erdgas, Bj. 1964, Bj. Wärmeerzeuger 2005.

Es kann eine Garage oder ein Stellplatz zu der Wohnung erworben werden.



## Beschreibung

Die gepflegte Wohnung ist sehr funktionell geschnitten. Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. Zur Südseite liegen drei große Wohnräume und der Balkon. 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.

Im Untergeschoss gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung. Ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder steht hier ebenfalls zur Verfügung.

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

## Lage

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

## 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 oder zum Mieter 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 2,38 % 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









# Auf Wunsch der Bewohner werden keine Innenbilder veröffentlicht.



