



## 91560 Heilsbronn

# 1-2 Familienhaus in Heilsbronn! Größtenteils vermietet!



**260.000 €**

Kaufpreis

**190 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**397 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	397 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.03.2026
gültig bis	19.03.2036
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	394.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H

### Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1900
---------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das sanierungsbedürftige 1-2 Familienhaus wurde um 1900 erbaut und befindet sich in guter Wohnlage von Heilsbronn. Das Haus ist größtenteils vermietet.  
Zur Immobilie gehört ein schöner Garten, eine Garage sowie mehrere Schuppen.

Die Immobilie verfügt über zwei Wohneinheiten.  
Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Bad, WC, Wohnzimmer und weitere Räumlichkeiten.  
Zu dieser Erdgeschosswohnung gehören weitere zwei Räume im Obergeschoss mit Balkon.  
Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m<sup>2</sup>.

Die weitere Wohnung im Obergeschoss steht derzeit frei und verfügt über zwei Wohnräume, Küche, Bad/WC und einen Balkon.  
Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist unterkellert. Dort befinden sich die Heizung und Lagerräume.

Die Grundstücksgrenze zum Nachbarn wurde geändert. Die Vermessung ist erfolgt, jedoch im Grundbuch noch nicht vollzogen.  
Auch der Lageplan ist noch nicht aktualisiert.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt.  
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.  
Der Energiebedarfskennwert beträgt 394,2 kWh (m<sup>2</sup>a).  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.  
Baujahr Wärmeerzeuger: 2022

## Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilsbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 35 Minuten erreichbar.

Zudem besteht ein sehr guter S-Bahnanschluss in Richtung Nürnberg und Ansbach. Durch seine attraktive Lage im Einzugsbereich Nürnberg, Erlangen und Fürth bietet die Stadt Heilsbronn seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.

Kindergärten, Grund- und Realschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern befinden sich in Heilsbronn.















