



## 91522 Ansbach

# Zweifamilienhaus am nordöstlichen Stadtrand



**499.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**815 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### 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	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	815 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	16.04.2014
gültig bis	15.04.2024
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144,00
Primär-Energieträger	Öl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Zustand

Baujahr	1968
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4 Zimmer Terrassen-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnung ist seit Mitte 1985 an ein solventes älteres Ehepaar vermietet. Das Mietverhältnis ist unbefristet und nicht gekündigt. Derzeit wird eine Kaltmiete von Euro 472,10 + Betriebskostenabschlag bezahlt.

Im 1. Obergeschoss befindet eine weitere große 4 Zimmer Wohnung mit Balkon und großer Balkonterrasse. Diese Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Hauptwohnung. Sie ist derzeit nicht bewohnt und kann kurzfristig genutzt werden. Von der Diele im 1. Obergeschoss aus ist das Dachgeschoss über eine Einschubtreppe zu begehen. Im Dachgeschoss ist ein Raum zur Giebelseite nach Osten abgetrennt, der beheizbar ist.

Im Untergeschoss sind 3 Kellerräume, Trockenraum sowie der Heizungskeller und der Öltankraum. Die Beheizung erfolgt mit einer Niedertemperatur-Ölzentralheizung der Marke BUDERUS (Bj. 2004). Der kellergeschweißte Öltank hat ein Volumen von 9.000 Litern. Die Heizkosten werden über Heizkostenverteiler der Firma KALORIMETA erfasst und mit den Betriebskosten jährlich abgerechnet.

Das Haus ist teilunterkellert, hat zwei Vollgeschosse und ein komplett isoliertes Dachgeschoss. An das Wohnhaus im Süden angebaut ist die Garage, auf der eine große Balkonterrasse von der Wohnung im Obergeschoss genutzt werden kann.

In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen am Haus vorgenommen: Das Dach wurde eingedeckt und wärmegeklämt. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert und neu verputzt. Die Fenster sind bereits Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2009 modernisiert. Das Bad wurde 2018 komplett umgebaut und die Balkonverkleidungen erneuert.

## Lage

Das geräumige Zweifamilienhaus liegt am Rande der Bebauung am nordöstlichen Stadtrand von Ansbach. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Grundstück an. In der Stadt Ansbach mit über 40.000 Einwohnern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen. Ansbach, die viertgrößte Stadt Mittelfrankens, ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

## 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 an 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







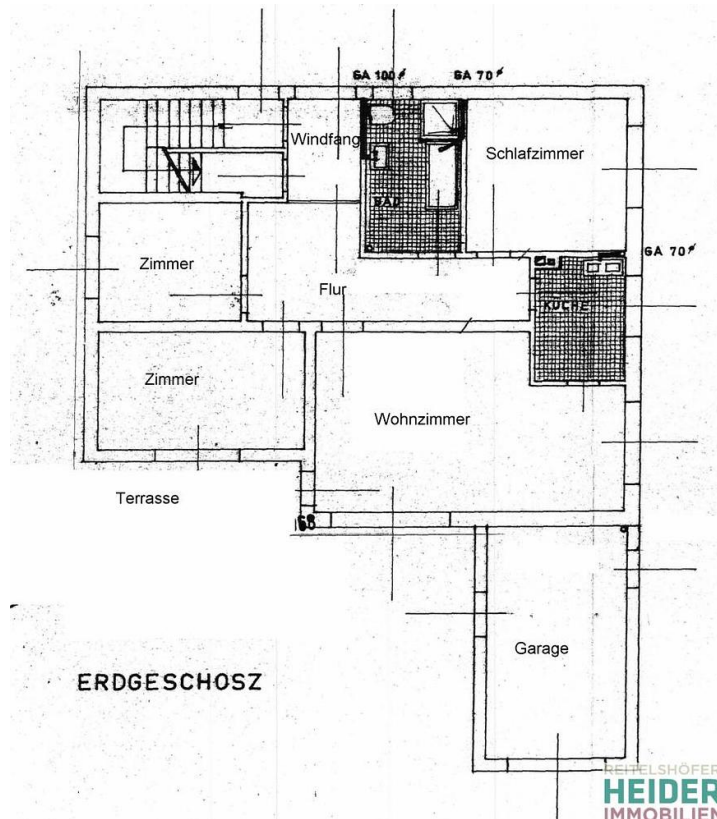




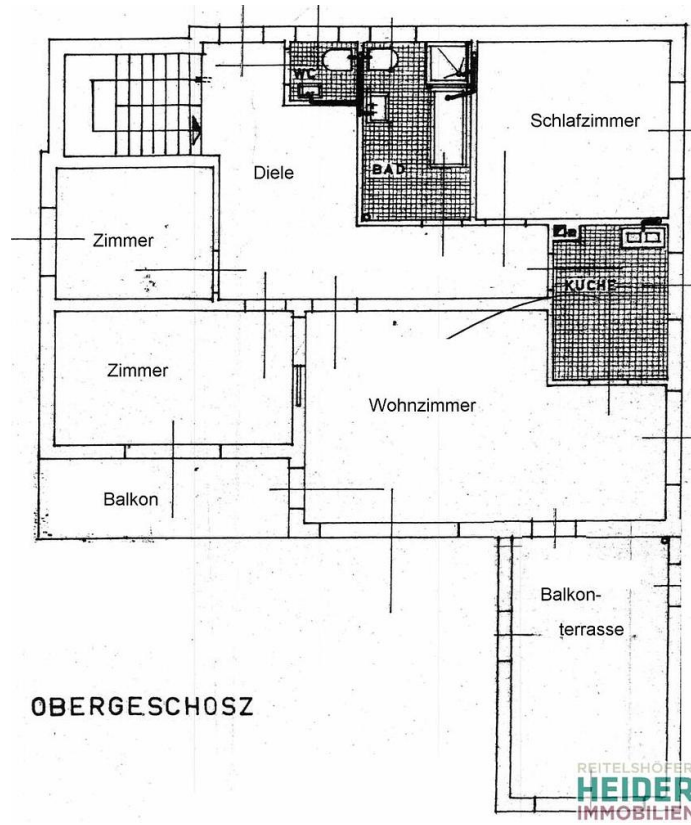


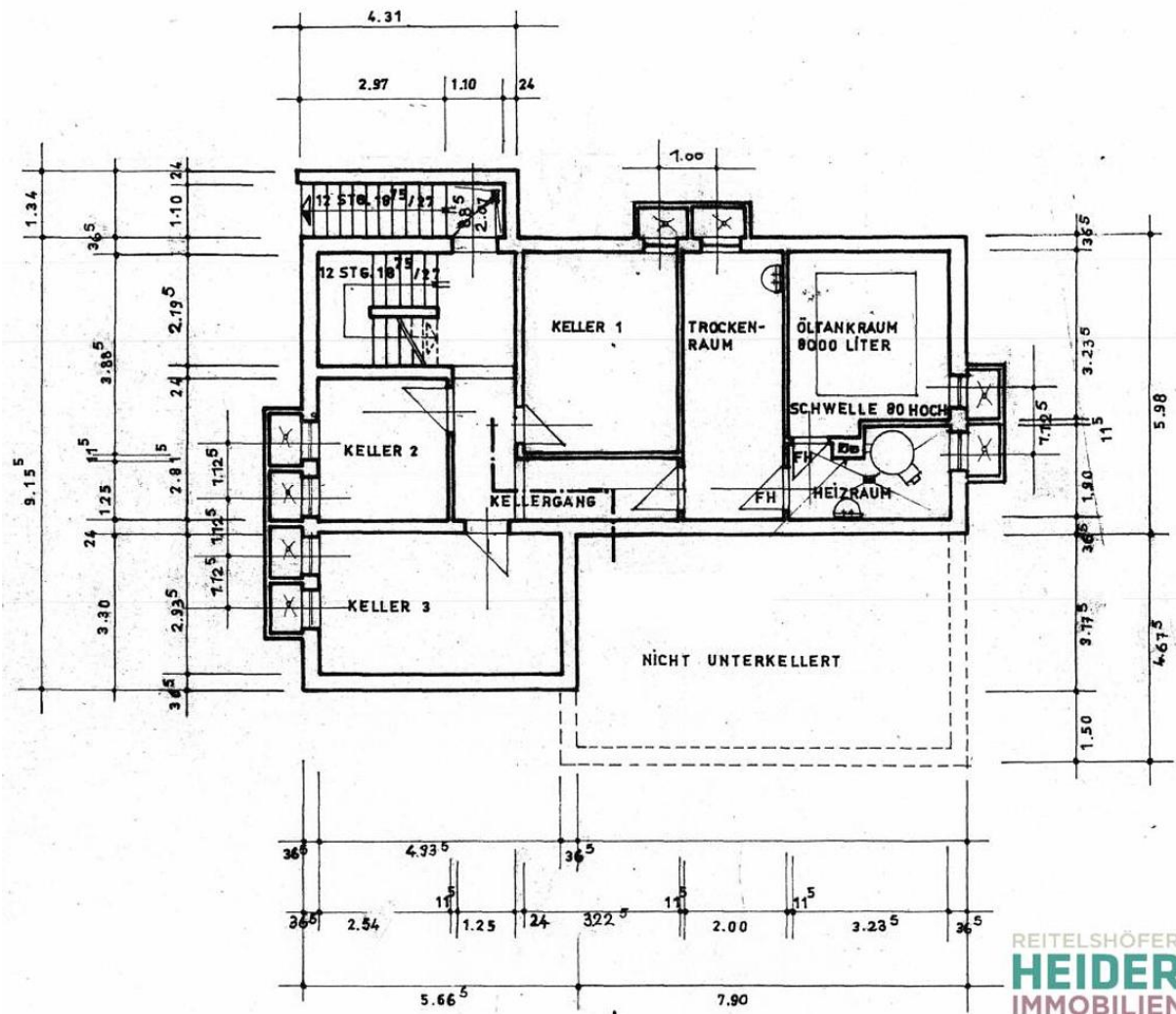


REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

















Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN