



## 91560 Heilsbronn

Ihr neues Zuhause! SOFORT beziehbar! Reiheneckhaus in Heilsbronn!



**299.000 €**

Kaufpreis

**123 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**540 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	540 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.06.2023
gültig bis	22.06.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	164.7
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 1979



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das aus dem Baujahr 1979 stammende Reiheneckhaus befindet sich in guter und beliebter Wohnlage von Heilsbronn.

Zu dem Reiheneckhaus gehört eine Garage (im Kaufpreis enthalten) und ein sehr großzügiger und schöner Garten. Der Garten lädt zum Verweilen ein und kann zu Ihrer Wohlfühloase werden. Die Gesamtgrundstücksfläche berechnet sich aus 486 m<sup>2</sup> reine Grundstücksfläche (zzgl. 17 m<sup>2</sup> Wegeanteile, zzgl. 39,66 m<sup>2</sup> Zufahrtsfläche).

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich die Küche, ein Gäste-WC und das großzügige Wohnzimmer mit Essecke.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminanschluss an der Außenwand. Vom Wohnzimmer aus geht es auf die Terrasse und in den Garten.

Über die im Erdgeschoss befindliche Diele mit Windfang gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort stehen drei weitere Zimmer, eins davon mit Zugang auf den Balkon, und das Bad mit Dusche/Badewanne zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist ausgebaut; hier befindet sich ein großes Zimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich weitere Abstell- u. Kellerräume. Ein Grundriss vom Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Der Keller kann von innen sowie über eine Außentreppe erreicht werden.

Im Jahr 2015 wurde eine neue Hauseingangstüre eingebaut, die Fenster wurden im Jahr 2013 erneuert.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1998 beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 164,7 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Hinweis:

Auf dem Grundstück ist an der Südseite (Grenze) eine städtische Kanalleitung verlegt.

Dieses Recht ist grundbuchlich für die Stadt Heilsbronn eingetragen.

Ebenfalls im Grundbuch eingetragen ist ein Gasleitungsrecht für die N-ERGIE AG, Nürnberg.

## 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 und die Realschule u. diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

Die Heilsbronner Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung.

Den S-Bahnhof Heilsbronn erreicht man in wenigen Fahrminuten.





























