



## 91560 Heilsbronn

# Wohnen am Wald! EFH zur Miete in Heilsbronn!



**990 €**

Kaltmiete

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

Wohnfläche

**460 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	460 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	15.09.2023
gültig bis	14.09.2033
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	324,2
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaltmiete	990 €
Nebenkosten	120 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	2970,00

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1958
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Befuerung

Öl ✓



## Beschreibung

Das aus dem Baujahr 1958 stammende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und guter Wohnlage von Heilsbronn.

Das Haus wurde im Innenbereich umfassend saniert.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine große Wohnküche, sowie ein schönes Bad mit großer, begehbare Dusche.

Ein kleiner Balkon mit Blick ins Grüne ist vorhanden.

Über den zentralen Flur sind alle Räumlichkeiten erreichbar.

Das Gäste-WC befindet sich im Treppenhaus.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 weitere Schlafräume und ein kleines Zimmer.

Der Keller des Einfamilienhauses verfügt über eine Waschküche, Heizraum und ein weiterer Raum mit Zugang zum Garten.

Das Haus wird über eine ältere Ölzentralheizung (1999) beheizt.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 324,2 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.

Das Einfamilienhaus wurde 1958 erbaut.

Zusätzlich zur Miete sind die Nebenkosten von 120,- €, das Heizöl und der Strom zu bezahlen.

Die Garage, der Stellplatz und der Schuppen werden vom Eigentümer genutzt und nicht mit vermietet.

## 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 der fußläufigen Umgebung.

Der S-Bahnhof Heilsbronn ist gut erreichbar.

















