



## 91590 Bruckberg

# Einfamilienhaus mit 4 Zimmern, in leichter Südhanglage



**435.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**669 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	669 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.11.2024
gültig bis	25.11.2034
Baujahr (Haus)	1982/83
Energieverbrauchskennwert	219,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	1982/83
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Das 1982/83 erbaute Wohnhaus ist freistehend. Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außentreppe zwischen Wohnhaus und Garage.

Über die Haustüre erfolgt der Eingang in die Diele und das Treppenhaus im Erdgeschoss, wo sich ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und das Bad befinden. In der Küche ist eine Einbauküche und Sitzplatz eingepasst. Gegenüber liegt ein Schlafzimmer. Das große Wohn-/Esszimmer über die gesamte Südseite des Hauses ist mit großen Fenstern und einer Schiebetüranlage zur Terrasse sehr gut belichtet.

Im Obergeschoss erschließt ein geräumiger Vorplatz an der Treppe die beiden großzügigen Zimmer zu den Giebelseiten. Das Südzimmer hat einen Zugang zum Balkon mit schönem Ausblick. Zwischen den beiden Zimmer befindet sich ein Duschbad.

Im Untergeschoss ist ein Lager- und Abstellraum sowie der große Heizungskeller. Der beheizbare Hobbyraum hat zwei Fenster zur Ostseite. Der angrenzende Raum wurde als Büro genutzt.

Die Wohnräume sind mit Laminat- bzw. Parkettböden ausgelegt. Flur, Küche, Bad und WCs sind – wie auch das Untergeschoss – gefliest. Das Haus wird über eine Ölheizung mit Pufferspeicher aus dem Jahr 2022 beheizt. Im Erdgeschoss ist in WC, Bad, Schlafzimmer und Küche Fußbodenheizung.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in leichter Südhanglage ruhig an einem Wendehammer im nordöstlichen Siedlungsbereich von Bruckberg, nördlich der Staatsstraße 2246.

Die ländlich geprägte Gemeinde mit dem ehemaligen Markgrafenschloss und der Martinskirche liegt im

Haselbachtal zwischen Ansbach (ca. 12 km) und Nürnberg (ca. 29 km). Zur Bundesstraße B14 sind es

ca. 6 km, die Autobahnauffahrt zur A6 ist in ca. 12 km zu erreichen.

Im Ort sind ein Kindergarten und ein Dorfladen für den täglichen Bedarf. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis gedeckt. Die Bruckberger Heime sind ein großer Arbeitgeber am Ort.

## 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 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



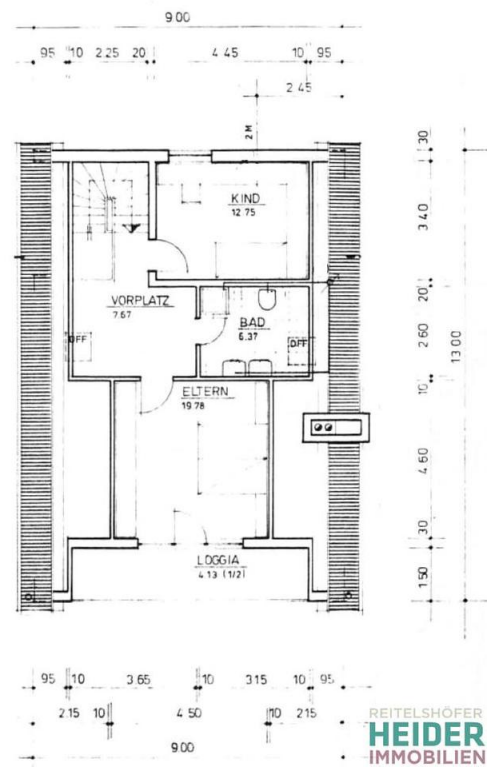
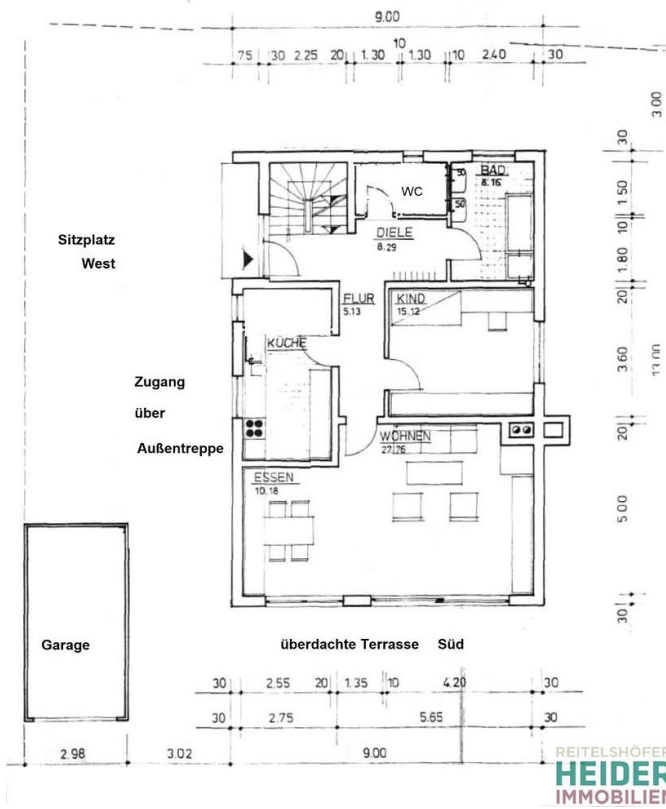




















REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN





