



91522 Ansbach

Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage



275.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

190 m²

Grundstücksfläche

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 ²
Grundstücksfläche	190 m ²
sonstige Fläche	25 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	24.07.2024
gültig bis	23.07.2034
Baujahr (Haus)	1978
Endenergiebedarf	440,84
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Zustand

Baujahr	1978
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓



Beschreibung

Das Haus wurde - wie die gesamte Häuserreihe - 1978/79 gebaut.

Der Zustand des Hauses und der Wohnräume ist größtenteils baujahrestypisch. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus 1978. Es sind Renovierungen und Modernisierungen notwendig.

Die Raumaufteilung ist für ein Reihenmittelhaus typisch. Neben dem Eingang im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC. Der Windfang ist geräumig, in der Nische ist ein Einbauschränk mit viel Stauraum eingepasst. Der Wohn-Essbereich und die Küche sind offen. Einbaumöbel wie Wohnzimmerschränke, Essplatz und Einbauküche sind eingepasst. Die Küche liegt zur Eingangsseite im Norden. Das Wohnzimmer hat eine große Fensterfront und eine Fenstertüre zur Südseite zur Terrasse und den Garten. Die Terrasse kann mit einer Markise beschattet werden. Im gesamten Erdgeschossbereich ist pflegeleichter Steinboden verlegt.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein geräumiges Bad. Zur Südseite ist ein großer Balkon von beiden Kinderzimmern aus zu begehen. Das Dachgeschoss ist mit einem großen Studioraum ausgebaut.

In den Obergeschossen sind in allen Wohnräumen Teppichböden verlegt.

Im Untergeschoss befinden sich ein Vorratsraum, der Heizungskeller mit dem Öllageraum sowie ein beheizbarer Party-/Hobbyraum. Die Terrasse ist ebenfalls unterkellert.

Lage

Das Wohnhaus liegt im Rühländer Viertel, einem beliebten Wohngebiet im Norden von Ansbach. Verschiedene Schulen, Kindergarten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte können bequem zu Fuß erreicht werden.

Das Hausgrundstück liegt in einer Anwohnerstraße. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Fußweg von Norden. Hier befindet sich auch ein kleiner Vorgarten. Der Garten und die Terrasse liegen zur Südseite. Das Grundstück ist zur Straße mit einer hohen Hecke als Sichtschutz eingewachsen. Die Garage ist in unmittelbarer Nähe nebenan im Garagenhof.

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







