



## 91560 Heilsbronn

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in sonniger Lage



**430.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**879 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)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	879 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	22.03.2023
gültig bis	21.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	208,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G

### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Das voll unterkellerte Haus wurde 1971-1973 in massiver Bauweise an einem Südhang gebaut. Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss. Weitere zur Wohnung gehörende Zimmer sind im ausgebauten Untergeschoss zur Südseite.

Im Erdgeschoss sind alle Räume über eine geräumige Diele zu erreichen. In der großen Wohnküche zur Süd-Westseite ist Platz für Koch- und Essbereich. Das große Wohnzimmer liegt ebenfalls nach Süden und bietet die Möglichkeit auf den L-förmigen Ost- und Südbalkon zu gehen. Das Schlafzimmer hat Fenster zur Ostseite. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken hat ein Fenster nach Norden. Daneben liegt das separate WC und ein Abstellraum. Die gesamte Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss zusammen mit den Wohnräumen im Untergeschoss ist ca. 130 m<sup>2</sup>.

Die abgeschlossene 3 Zi.-Wohnung im Dachgeschoss hat ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die große Dachgaube zur Südseite sind Küche und Wohnzimmer sehr gut belichtet. Die beiden Schlafzimmer haben Fenster an der Giebelseite nach Osten. In Bad und WC sind Dachflächenfenster.

Eine ausführliche Beschreibung des Hauses finden Sie in unserem Exposé. Bitte fordern Sie es bei uns an.



## Beschreibung

Das Wohnhaus mit zwei Wohnungen hat 8 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bädern, 3 WCs extra, einen großen Balkon  
gesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen und ca. 40 m<sup>2</sup> Terrassen am Haus  
Keller- und Nebenräume sowie eine große Garage neben dem Haus sind ebenfalls vorhanden

## Lage

Das Wohnhaus liegt in ruhiger Lage in einem ländlichen Ortsteil nördlich der Stadt Heilsbronn. Heilsbronn ist eine Kleinstadt im Herzen Mittelfrankens zwischen Ansbach und Nürnberg. Durch den nahen Bahnhof und die gute Verkehrsanbindung über die BAB A6 und die Bundesstraße 14 ist der Standort günstig zu erreichen.  
Heilsbronn ist eine attraktive Wohngemeinde mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind am Ort ansässig.  
Heilsbronn ist ein sehr guter Wirtschaftsstandort, mit zugleich ländlichem und städtischem Charakter.

## 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









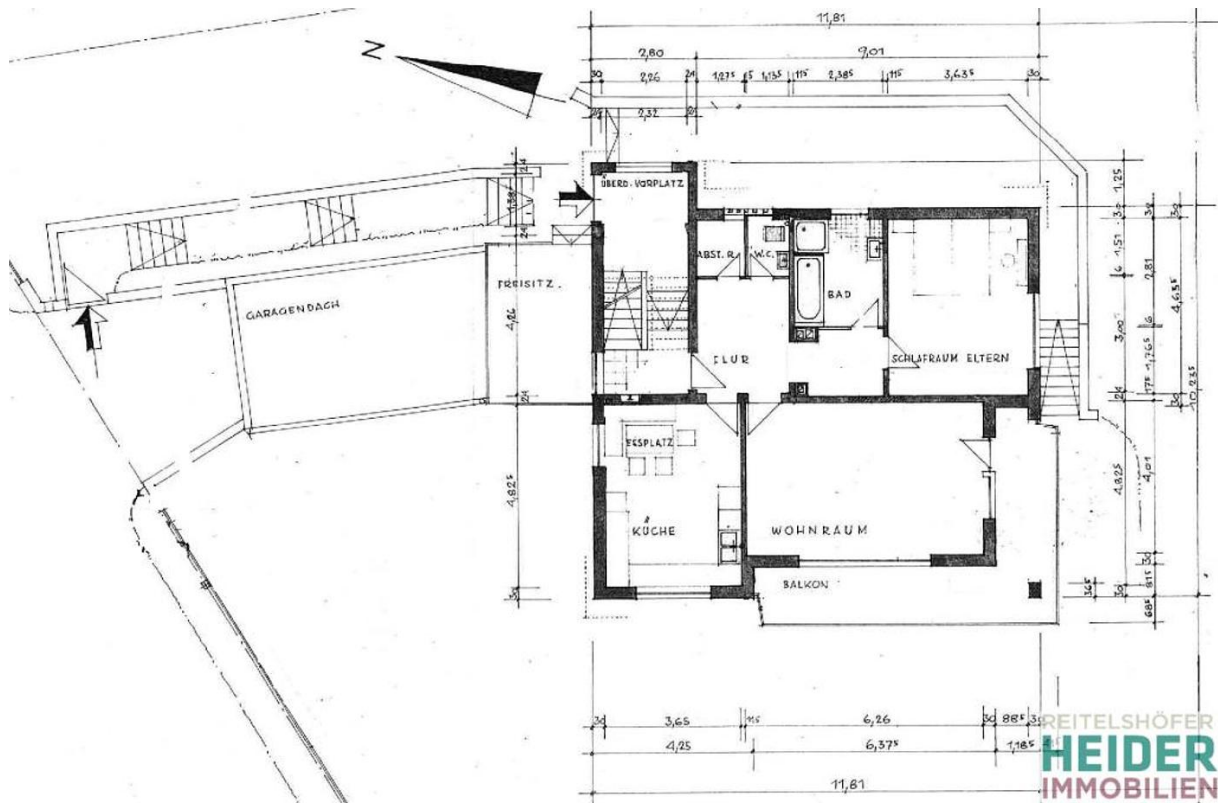




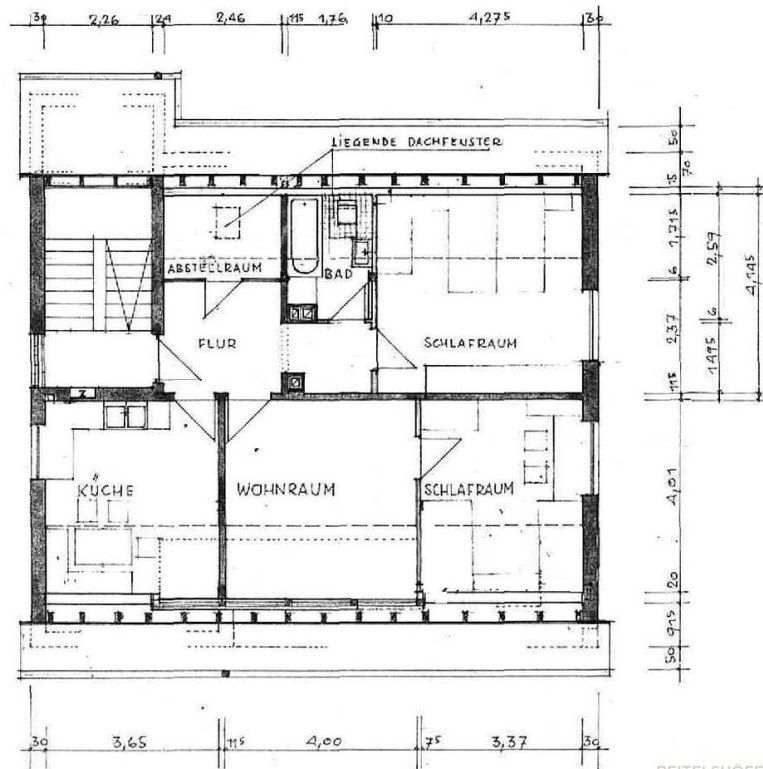




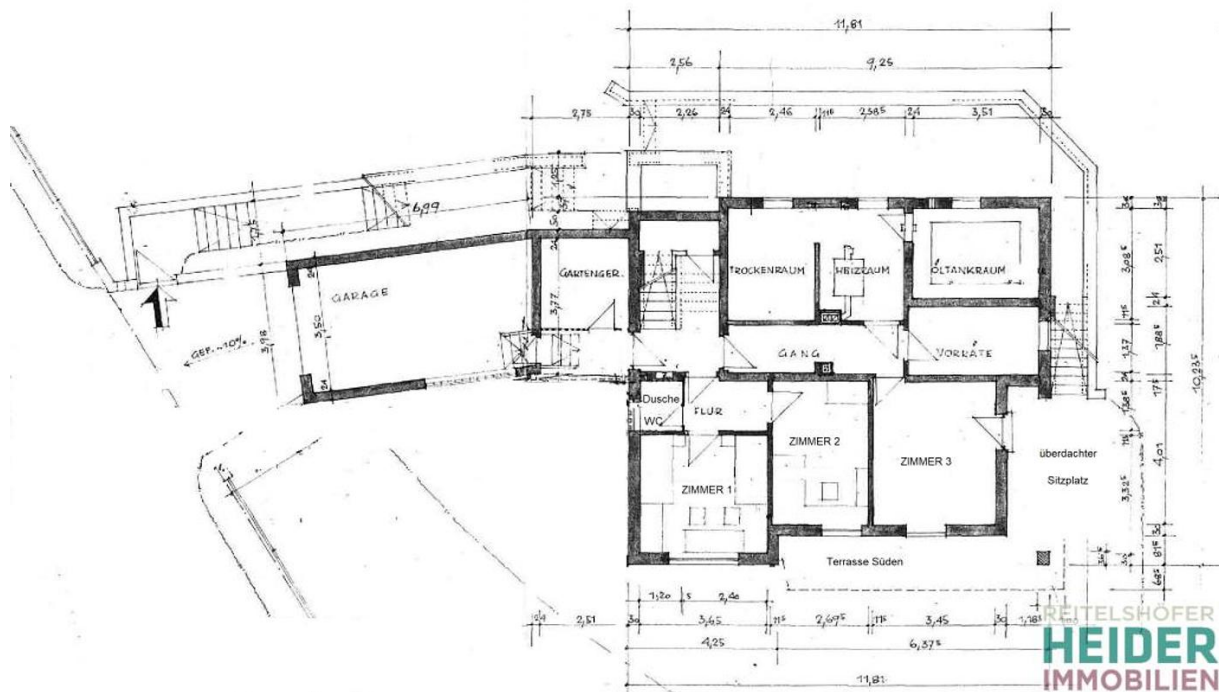
REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN















