



## 91560 Heilsbronn

Zentrale ebenerdige 2 Zimmer in Heilsbronn! Sofort beziehbar!



**149.000 €**

Kaufpreis

**50,06 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	08.01.2019
gültig bis	07.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchskennwert	84.01
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1995
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das schöne, ebenerdige 2 Zimmer Teileigentum befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in bester und zentraler Wohnlage von Heilsbronn. Zum Teileigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz und wurde im Jahr 1995 erbaut. Die Einheit ist stufenlos erreichbar.

Das Teileigentumsgrundbuch sieht die Nutzung als kleine Praxis bzw. Büroräume vor. Die Einheit wurde allerdings in den letzten 20 Jahren als Wohnung genutzt.

Von der Eingangstür geht man in die Garderobe. Von dort aus gelangt man in ein geräumiges Zimmer. Von diesem geräumigen Zimmer erreicht man das Bad, ein weiteres Zimmer und die großzügige Küche mit Essplatz. Das Bad verfügt über eine Badewanne. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Die Teileigentumseinheit ist sofort verfügbar. Das Bad ist renovierungsbedürftig (Fliesen).

Der Gesamtanteil der Einheit an der Instandhaltungsrücklage beträgt 4.774,76 € (Stand 31.12.2023). Die Nebenkostenvorauszahlung an die Hausverwaltung inkl. Rücklagen beträgt monatlich 295,00 €.

Die Instandhaltungsrücklage ist im Kaufpreis enthalten.

Geheizt wird über eine Erdgasheizung.  
Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.  
Der Energiekennwert ist mit 84,1kW/h (m<sup>2</sup>a) angegeben.  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.  
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist hierin enthalten.  
Baujahr der Immobilie 1995.

## 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.





















