



## 91560 Heilsbronn

Wohnen in Bestlage! Schönes Reiheneckhaus mit Garage und großem Garten!



**415.000 €**

Kaufpreis

**127 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**378 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	378 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.04.2026
gültig bis	01.03.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 08/2026

## Zustand

Baujahr 1981



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das Reiheneckhaus stammt aus dem Jahr 1981 und befindet sich in bester Wohnlage von Heilsbronn.

Zur Immobilie gehört eine Garage. Das Reiheneckhaus ist mit einer Solaranlage mit Gas-Brennwertkessel aus dem Jahr 2003 ausgestattet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Küche (Einbauküche vorhanden), ein Gäste-WC direkt am Hauseingang, ein kleiner Abstellraum und das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und herrlichem Blick in den Garten. Vom Wohn- und Esszimmer gelangt man auf die Terrasse und den schönen Garten. Die Böden im Ober- und Dachgeschoss wurden 2004 erneuert.

Das Obergeschoss verfügt über ein Bad (2004 saniert) mit Dusche/Wanne, ein Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon sowie zwei weitere Zimmer.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2004 gedämmt (Hanf) und zu einem großen Wohnraum mit zusätzlichem Fenster bis zur Dachspitze ausgebaut.

Die Dachflächenfenster wurden ebenfalls im Jahr 2004 erneuert. Ein Bodenraum ist im Dachgeschoss vorhanden.

Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum, ein kleinerer Lagerraum, der Anschlussraum sowie der Heizungsraum.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2003) beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor.

Der Energieverbrauchskennwert ist mit 116,8 kWh (m<sup>2</sup>a) angegeben.

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Baujahr der Immobilie 1981

## Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich in hervorragender Lage zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheke. Auch der S-Bahnhof mit Verbindung in Richtung Ansbach u. Nürnberg ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Grundschule und mehrere Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso gut zu erreichen ist die Heilsbronner Innenstadt. Eine Realschule ist ebenfalls vor Ort. Andere weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Ansbach.

Die Stadt Heilsbronn ist an die Bundesstraße 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A 6 Nürnberg-Heilbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Es besteht eine sehr gute Zugverbindung in Richtung Nürnberg u. Ansbach.

Durch seine attraktive Lage im Einzugsbereich Nürnberg, Erlangen und Fürth bietet die Stadt Heilsbronn seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.













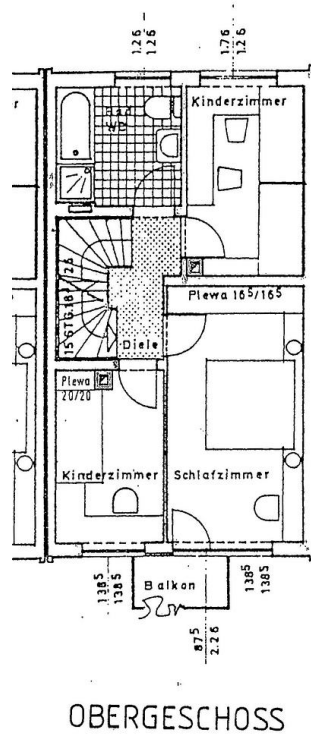
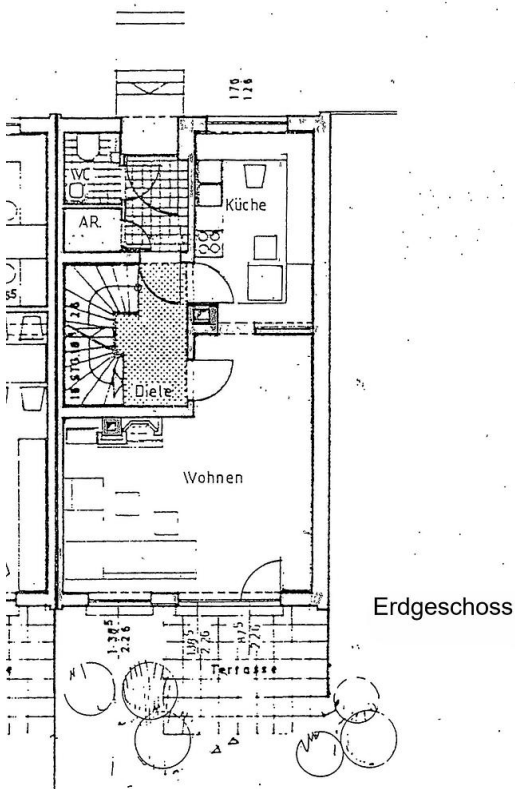


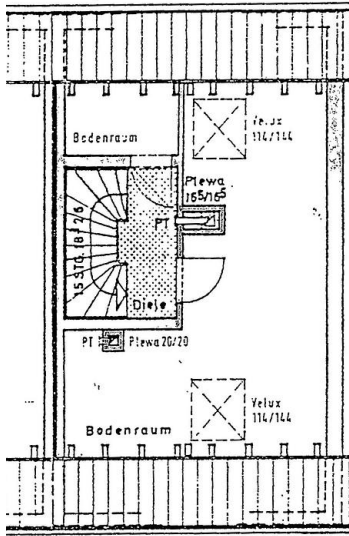




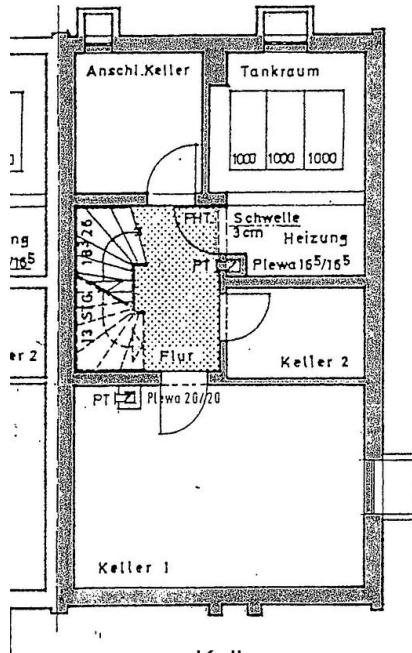








Dachgeschoss



Keller



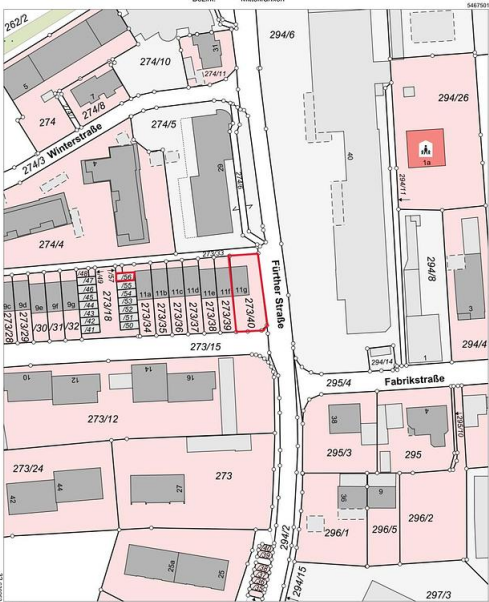
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 27.03.2028

Flurstück: 273/40  
Gemarkung: Hellsbronn

Gemeinde: Hellsbronn  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken



Maststab 1:1000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.