91522 Ansbach

Zweifamilienhaus am Stadtrand

439.000 €
Kaufpreis

220 m²
Wohnfläche

815 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

REITELSHÖFER HEIDER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Reitelshöfer + Heider Immobilien OHG
Michaela Heider
Tel.: +49 981 12224
info@rhi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m²
Grundstücksfläche	815 m²
Zimmer	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.05.2024
gültig bis	10.05.2034
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	117,00
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Das Zweifamilienhaus hat zwei Vollgeschosse und ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber komplett in der Dachschräge isoliert. An das Wohnhaus im Süden angebaut ist die Garage, auf der eine große Balkonterrasse von der Wohnung im Obergeschoss genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4 Zimmer Terrassen-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche.
Diese Wohnung ist seit Mitte 1985 an ein solventes älteres Ehepaar vermietet. Das Mietverhältnis ist unbefristet und nicht gekündigt. Derzeit wird eine Kaltmiete von Euro 482,00 + Betriebskostenabschlag bezahlt.

Im 1. Obergeschoss ist eine weitere große 4 Zimmer Wohnung mit Balkon und großer Balkonterrasse.
Diese Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche ist die Hauptwohnung. Von der Diele im 1. Obergeschoss aus ist das Dachgeschoss über eine Einschubtreppe zu begehen. Im Dachgeschoss ist ein Raum zur Giebelseite nach Osten abgetrennt, der beheizbar ist. Diese Wohnung ist ebenfalls unbefristet vermietet und nicht gekündigt. Hier wird eine Kaltmiete von Euro 900,00 + Betriebskostenabschlag bezahlt.

Im Untergeschoss sind 3 Kellerräume, Trockenraum sowie der Heizungskeller und der Öltankraum.
Die Beheizung erfolgt mit einer Niedertemperatur-Ölzentralheizung.

In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen am Haus vorgenommen:
Das Dach wurde neu eingedeckt und wärmegedämmt. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert und neu verputzt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden.
Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2009 modernisiert. Das Bad wurde 2018 komplett umgebaut und die Balkonverkleidungen erneuert.

Lage

Das geräumige Zweifamilienhaus liegt am nordöstlichen Stadtrand von Ansbach. Im Osten grenzen unbebaute landwirtschaftliche Flächen an das Grundstück an.

In der Stadt Ansbach mit über 40.000 Einwohnern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen. Ansbach, die viertgrößte Stadt Mittelfrankens, ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

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

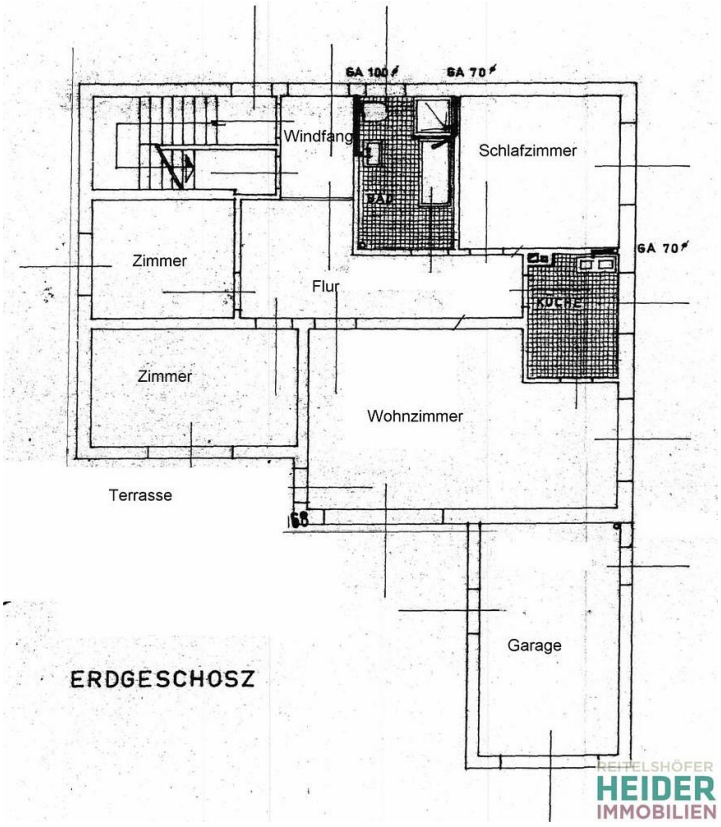
REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

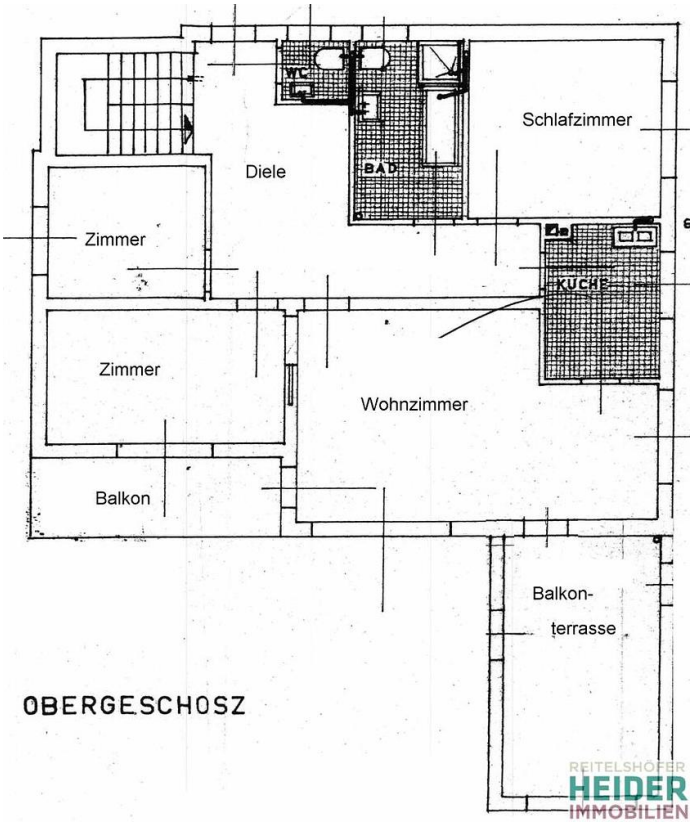
REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

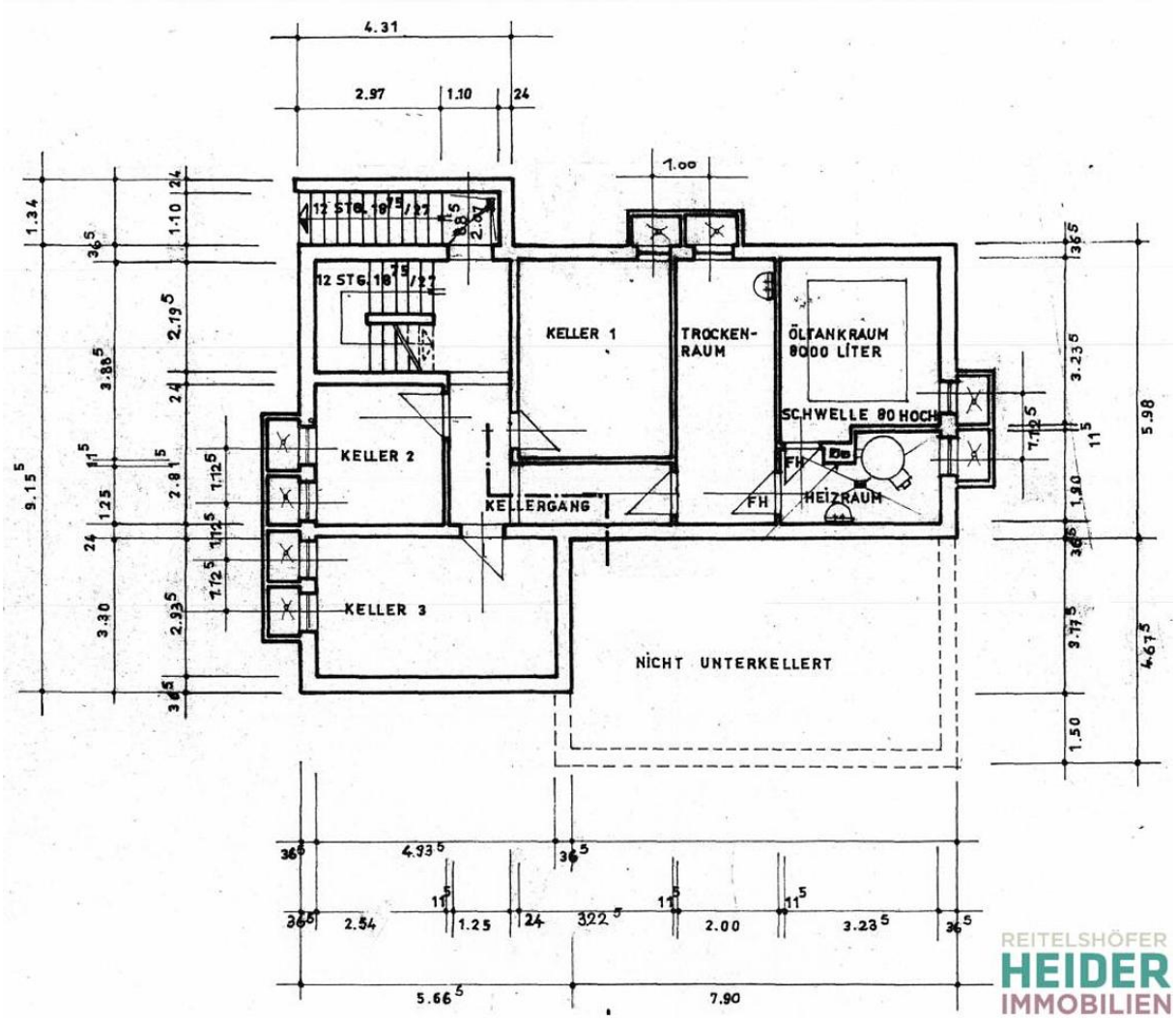
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN


GA 100
GA 70
Windfang
Schlafzimmer
Zimmer
Flur
GA 70
Zimmer
Wohnzimmer
Terrasse
Garage
ERDGESCHOSZ
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN


WC
Diele
BAD
Schlafzimmer
Zimmer
KÜCHE
Zimmer
Wohnzimmer
Balkon
Balkon-
terrasse
OBERGESCHOSZ
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN


4.31
2.97
1.10
24
1.00
12 STG. 18 / 27
12 STG. 18 / 27
KELLER 1
TROCKEN-
RAUM
ÖLTANKRAUM
8000 LITER
SCHWELLE 80 HOCH
KELLER 2
KELLERGANG
FH
HEIZRAUM
KELLER 3
NICHT UNTERKELLERT
4.93
2.54
1.25
24
3.22
2.00
3.23
5.66
7.90
REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN

REITELSHOFER
HEIDER
IMMOBILIEN