91560 Heilsbronn

Kapitalanlage! Vermietetes Zweifamilienhaus in Heilsbronn OT Weißenbronn!

350.000 €
Kaufpreis

200 m²
Wohnfläche

580 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m²
Grundstücksfläche	580 m²
Zimmer	8
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.02.2026
gültig bis	25.02.2036
Endenergiebedarf	250.7
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1975

Ausstattung

Allgemein	
Gäste-WC	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1975 erbaut, verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten und befindet sich in guter Wohnlage von Weißenbronn einem Ortsteil von Heilsbronn. Das Ober- und Dachgeschoss wurde 1993 ausgebaut. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage, die ebenfalls 1993 erbaut wurde. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet.
Die Grundstücksgröße wird eine Größe von ca. 580 m² umfassen. Die Vermessung wird noch durchgeführt.
Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen. Das Brunnenwasser wird derzeit vom Nachbar mitgenutzt.

Wohnung 1:
Die 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 70 m². Über den Wohnungseingang gelangt man direkt in den Flur. Von hier aus gehen alle weiteren Räume ab. Über das großzügige Wohn-/Esszimmer und das Schlafzimmer gelangt man auf die schöne Terrasse. Die Küche erreicht man ebenfalls über den Flur, hat aber auch einen direkten Zugang zum Wohn-/Esszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche. Das separate WC befindet sich nach der Garderobe.

Wohnung 2:
Die 6 Zimmer Wohnung streckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m². Über den zentralen Flur gelangt man in alle Räumlichkeiten. Es befindet sich hier ein Gäste-WC, Abstellraum, große Wohnküche, großzügiges Ess-/Wohnzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Über das Ess-/Wohnzimmer und das Arbeitszimmer erreicht man den Balkon. Über die schöne und große Wohnküche führt eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss. Dort befinden sich weitere 4 Wohnräume sowie ein großes Badezimmer mit Wanne/Dusche. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden. Das Dachgeschoss ist auch über das Treppenhaus erreichbar.

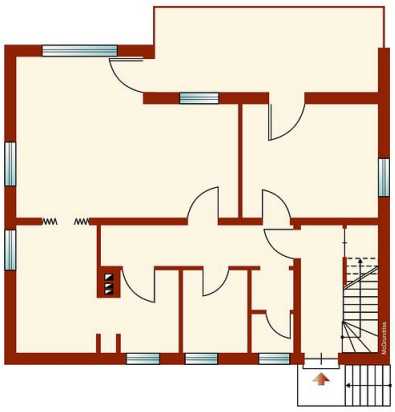
Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Eine Waschküche ist ebenfalls im Keller vorhanden zur Nutzung aller Parteien.

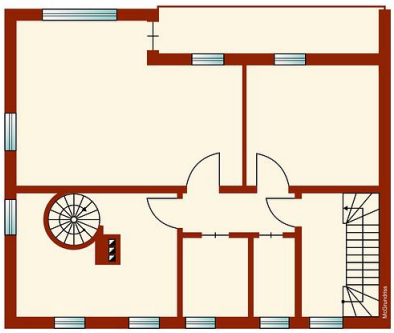
Die steigerungsfähige Kaltmiete liegt aktuell bei ca. 11.520,00 € im Jahr.
Einige Fenster der Immobilie wurden bereits erneuert.

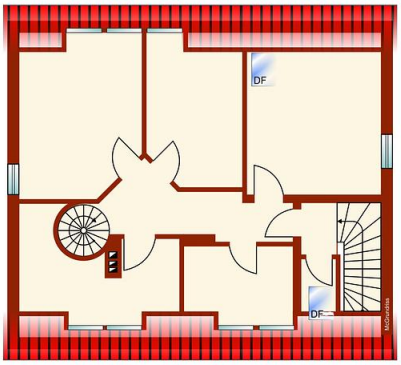
Das Haus wird über eine Ölheizung beheizt.
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.
Der Energiebedarfskennwert beträgt 250,7 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.
Baujahr der Immobilie 1975.

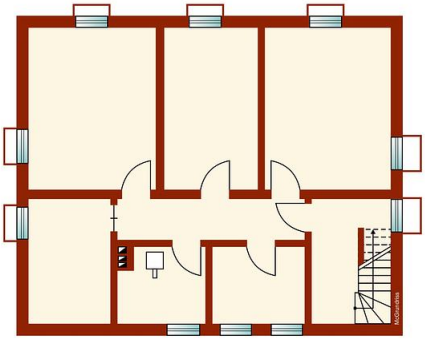
Lage

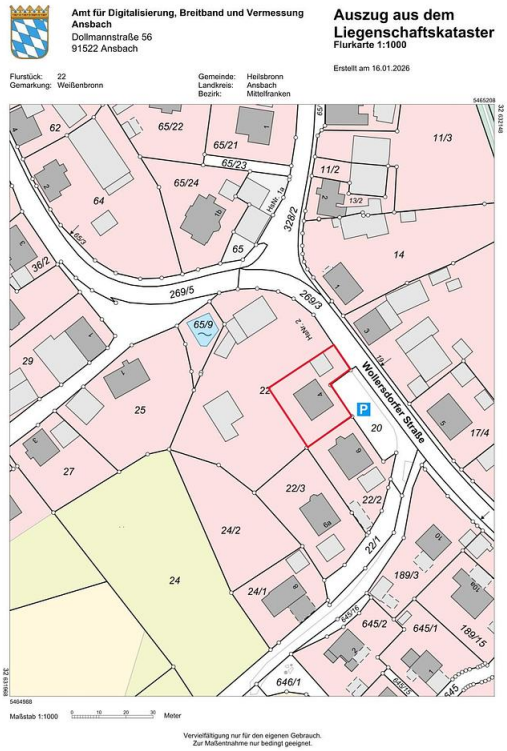
Weißenbronn ist ein Gemeindeteil der Stadt Heilsbronn im Landkreis Ansbach und ca. 3 Kilometer von Heilsbronn entfernt. Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in 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 Heilsbronn.






DF
DF




Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 16.01.2026
Flurstück: 22
Gemarkung: Weißenbronn
Gemeinde: Heilsbronn
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken
Wolframsdorfer Straße
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.