



## 91580 Petersaurach/Wicklesgreuth

# 2 Zi. Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Gartenanteil



**110.000 €**

Kaufpreis

**53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

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

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	20.11.2024
gültig bis	19.11.2034
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	127,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	110.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eines 1979 gebauten Dreifamilienhauses mit 3 Eigentumswohnungen.

Die Wohnung ist gut geschnitten. In allen Wohnräume ist Fliesenboden verlegt, der mit einer elektrischen Fußbodenheizung in Teilbereichen temperiert werden kann.

Wohnzimmer und Schlafzimmer liegen auf der Südseite des Gebäudes und haben jeweils Fenster zur Giebelseite. Küche sowie Bad und WC liegen zur Nordseite. Das Bad ist mit Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz ausgestattet.

Alle Fenster wurden 2020 erneuert. Auch wurde in diesem Jahr die Giebelseite zur Straße mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die aus dem Jahr 2000 stammt. Die Abrechnung der Heizkosten sowie des Wasserverbrauchs erfolgt über Messeinrichtungen. Derzeit ist der Anschluss der gesamten Siedlung und somit auch des Hauses an ein Nahwärmenetz in Planung.

Zur Wohnung gehört neben einem Kellerraum auch ein Gartenanteil hinter dem Garagengebäude. An die Garage angebaut ist ein Wintergarten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

## Lage

Die Eigentumswohnung liegt in dem Siedlungsgebiet am Bahnhof von Wicklesgreuth, einem westlichen Ortsteil von Petersaurach. Die Anwohner schätzen die ruhige Lage im Grünen und die gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof mit dem S-Bahnhalt liegt ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt. Die S-Bahn fährt mehrmals stündlich nach Nürnberg bzw. Ansbach. Durch den Altort Wicklesgreuth im Norden führt die Bundesstraße 14 nach Ansbach und Nürnberg. Die Autobahn mit der Anschlussstelle in Heilsbronn ist über die B14 schnell zu erreichen. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im ca. 3 km entfernten Hauptort Petersaurach vorhanden.

## 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 3,00 % 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



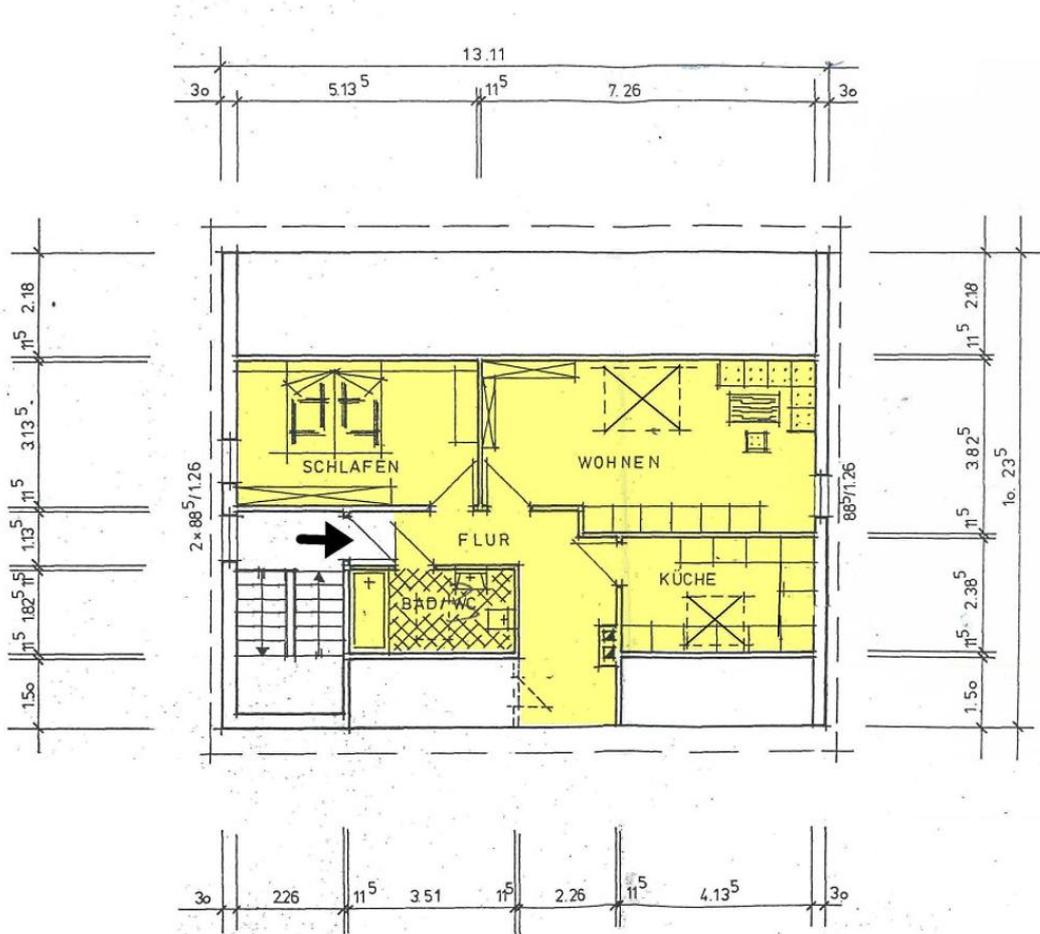
REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN











REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN