



## 91522 Ansbach

# Kapitalanlage - 3 Zi. Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage in Stadtrandlage



**208.750 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

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

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	20.04.2020
gültig bis	19.04.2030
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	208.750 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % aus der

### Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Vermietete 3 Zi. Eigentumswohnung mit Gartenanteil mit Küche, Bad mit WC, Flur, Terrasse, ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kellerraum, Garage oder Stellplatz neben dem Haus.

Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Mitte der 1960er Jahre gebauten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Eyb-Pfaffengreuth im Nordosten von Ansbach.

Die gepflegte Wohnung ist sehr funktionell geschnitten. Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. Zur Südseite liegen zwei große Wohnräume und die Terrasse sowie der Gartenanteil. Bad und Küche sowie das kleine Zimmer haben Fenster zur Nordseite. In der Küche liegen alle Anschlüsse für eine Einbauküche an der Wand zum Bad.

Die Bodenbeläge in den Wohnräumen sind Laminatböden bzw. Vinylböden in Parkettoptik. Das Bad wurde modernisiert und die Wasserinstallation erneuert. Im Bad sind eine große Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenstellplatz vorhanden.

Im Untergeschoss gehört ein großer Kellerraum zur Wohnung. Ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder steht im Keller zur Verfügung. Im nicht ausgebauten Dachgeschoss kann ein Bereich zum Abstellen genutzt werden.

Die Garagen und die Stellplätze liegen an der Giebelseite des Hauses. Es kann eine Garage oder ein Stellplatz zu der Wohnung erworben werden.

Am Gebäude selbst wurden ebenfalls in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde bei einer energetischen Sanierung ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade angebracht und das Dachgeschoss isoliert. Die Fenster im gesamten Haus sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teilweise mit Rollläden).

Anfang 2021 wurde das Haus von den Eigentümern in Eigentumsanteile aufgeteilt;

Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Gartenanteilen sowie Garagen wurden vereinbart.

Die Wohnung ist seit August 2020 unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis ist nicht gekündigt.

## 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 Bewohner des Objektes ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Alle Angaben sind freibleibend, vertraulich und unverbindlich. Eine Gewähr kann die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG nicht übernehmen. Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns vom Vermieter erteilten Informationen. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Kosten aus unserer Tätigkeit fallen für Sie nicht an. Die Vermittlungsprovision wird vom Verkäufer übernommen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot ist nur an den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN





REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN













