



## 91560 Heilsbronn

# Idyllische Südlage in Heilsbronn-Stadtteil! Zweifamilienhaus mit ELW



**399.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**893 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	893 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	2
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	1,79 % €
Aussen-Courtage	1,79 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.10.2023
gültig bis	30.10.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	132.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort!

## Zustand

Baujahr 1978



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde über mehrere Jahre gebaut und im Jahr 1978 fertiggestellt. Das gut erbaute Anwesen stammt überwiegend aus dem 1970er Jahre und befindet sich in idyllischer Wohnlage im Heilsbronner Ortsteil Böllingsdorf.

Es befinden sich hier zwei abgeschlossene Wohnungen, die von einem abgetrennten Treppenhaus zugänglich sind. Das Haus ist in Hanglage gebaut und verfügt über einen schönen Garten.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 3,5 Zimmer Wohnung. Sie gelangen über den Eingangsbereich in die Diele. Von dort aus gehen alle weiteren Räumlichkeiten ab. Über die Küche sowie das Esszimmer geht es auf die Loggia. Ebenfalls geht es von der Küche auf einen Balkon. Dieser ist auch über das Schlafzimmer erreichbar. Das großzügige und sonnige Wohnzimmer hat einen sehr hochwertigen Holzofen. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit separatem WC. Ein Abstellraum ist vorhanden.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Abstellmöglichkeiten und einer Grube für das Kfz. Auf der Garage befindet sich eine überdachte Terrasse, diese lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene 3 Zimmer Wohnung. Die Zimmer sind über einen zentralen Flur zugänglich. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit separatem WC. Über die Küche sowie das Schlafzimmer gelangen Sie auf einen Balkon. Ein Abstellraum/Speisekammer ist über die Küche erreichbar. Ein zusätzliches Zimmer befindet sich außerhalb der Wohnung und ist über das Treppenhaus zugänglich.

Im großzügigen Erdgeschoss (Untergeschoss) befinden sich zwei Gästezimmer mit offenem Holzkamin, die Waschküche, ein kalter Kellerraum, eine Sauna mit Dusche und der Heizraum, sowie außerhalb des Hauses der Öllagerraum. Ein zusätzliches WC ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1999 beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 132,6 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten.

Baujahr der Immobilie 1978

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit Lager die zzgl. zum Kaufpreis für einen Preis von 30.000,00 € erworben werden kann. Dies ist nicht verpflichtend aber vom Eigentümer gewünscht. Die Grundstücksfläche wären hier ca. 80 m<sup>2</sup>.

## Lage

Der Ort Böllingsdorf ist mit dem Ort Bürglein zusammengebaut und ist der nördlichste Ortsteil der Stadt Heilsbronn. Böllingsdorf/Bürglein bildet das erste Dorf des Landkreises Ansbach in Mittelfranken, sofern man die Landkreisgrenze von Nord-Osten her überschreitet. Vor Ort befindet sich eine Grundschule und zwei Gasthäuser sowie diverse aktive Vereine. Auch viele Wanderwege unter anderem ein Teilabschnitt des mittelfränkischen Jakobsweg und das Kettelbachtal passieren das Dorf und laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder Wanderungen in der Natur ein. Der Ort befindet sich an der Staatsstraße 2410. Von dort aus ist man in wenigen Fahrminuten in Heilsbronn.

Die Stadt Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstraße 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und etwa 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilbronn entfernt. Zudem besteht ein sehr guter S-Bahnanschluss in Richtung Nürnberg und Ansbach. Der S-Bahnhof Heilsbronn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar (ca. 4,5 km). In Heilsbronn sind mehrere Kindergärten, die Markgraf-Georg-Friedrich Realschule, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Ärzte vorhanden.



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

















