



## 91560 Heilsbronn

# Ihr Zweifamilienhaus in Heilsbronn!



**299.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**567 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	567 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1961
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.12.2023
gültig bis	11.12.2033
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	311.8
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

---

Öl ✓

### unterkellert

---

unterkellert ja



## Beschreibung

Das aus dem Baujahr 1961 stammende Zweifamilienhaus befindet sich in guter Wohnlage von Heilsbronn.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich jeweils eine identisch abgeschlossene Wohnung, die von einem abgetrennten Treppenhaus zugänglich ist.

Es sind jeweils 3,5 Zimmer, Küche, Bad/WC, die von einem zentralen Flur zugänglich sind.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Bad mit separatem WC.

Im Obergeschoss ist das Bad und WC in einem Raum zusammengefasst.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. Terrasse.

Bei einer möglichen Dachisolierung kann der Spitzboden als Kaltdach verwendet werden.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde teilweise renoviert und befindet sich daher in vergleichsweise besserem Zustand als die Wohnung im Erdgeschoss, in der noch viele Bauteile aus dem Baujahr vorhanden sind.

Ein Kachelofen in jeder Wohnung ist vorhanden. Zur weiteren Nutzung müssen neue Öfen angeschafft werden.

Viele energetische Ansatzpunkte wie z. B. Wärmedämmung Dach/Fassade und Heizung sind nötig, es wird expliziert auf das Baujahr 1961 hingewiesen.

Zum Haus gehört eine Garage. Diese ist integriert im Kellergeschoss.

Nähere Infos erhalten Sie bei einer Hausbesichtigung.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1995 beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 311,8 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten.

Zu berücksichtigen ist das Geh und Fahrtrecht, das einen 2,50 m breiten Streifen an der östlichen Grenze des Grundstückes in Anspruch nimmt. Bezogen auf die Länge von ca. 23,75 m<sup>2</sup> ergibt sich einen Flächenanteil von ca. 59 m<sup>2</sup>.

Geh- und Fahrtrechte beziehen sich auf eine gemeinschaftliche Zufahrt zwischen den Anwesen.

Außerdem dient der Weg den nördlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken als Zugang zu den dazugehörigen Gartenflächen.

Der Weg verläuft direkt auf der Grundstücksgrenze. Laut den vorliegenden Urkunden wird der Weg gemeinschaftlich unterhalten. Es ist eine städtische Vormerkung hinsichtlich eines eventuellen Gehsteigs eingetragen.

Die Gesamtgrundstücksfläche berechnet sich wie folgt:

567 m<sup>2</sup> Gesamtfläche abzgl. 59 m<sup>2</sup> Wegerecht entspricht einer Gesamtgrundstücksfläche von 508 m<sup>2</sup>.

## Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilsbronn 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 der fußläufigen Umgebung.  
Der S-Bahnhof Heilsbronn ist gut erreichbar.











