



## 91522 Ansbach

# Dreifamilienhaus im westlichen Stadtgebiet



**295.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**364 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### 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**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	364 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	14.11.2015
gültig bis	13.11.2025
Baujahr (Haus)	1891/1896
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	240,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1891/1896
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Schnitt der Wohnungen im EG und OG ist nahezu gleich. Zur Südseite befinden sich Wohnzimmer, Ankleide- und Schlafzimmer. Küche, Bad und WC liegen zur rückwärtigen Seite des Hauses. Die Wohnfläche im EG ist ca. 60 m<sup>2</sup>, im OG sind es ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss ist der Grundriss ähnlich. In Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche sind Dachgauben vorhanden, in Bad und WC Dachflächenfenster. Die Wohnung im DG hat ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In allen Wohnungen sind Einbauküchen vorhanden, die den Mietern zur Nutzung zur Verfügung gestellt wurden.

Die Wohnungen sind alle unbefristet vermietet und nicht gekündigt.

Energieausweis Bedarfsausweis, G, 240,9 kWh, Erdgas, Gebäude Baujahr 1896, Wärmeerzeuger versch. Baujahre.



## Beschreibung

Das Haus wurde 1891/1896 gebaut.

In der Vergangenheit wurden laufend notwendige Reparaturen und Modernisierungen durchgeführt. So wurde z.B. 1993 das Dach neu gedeckt, isoliert und die Dachgauben vergrößert. Bei dieser Gelegenheit wurde die gesamte Wohnung im DG modernisiert und teilweise neu ausgestattet. Ebenfalls wurden in den Folgejahren die Bäder und die Ausstattung der anderen beiden Wohnungen modernisiert.

Auch die Elektroinstallation im gesamten Haus wurde überarbeitet. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teilweise mit vorgebauten Rollläden.

Die Gasetagenheizung im EG wurde 2020 erneuert. Die Gasetagenheizung im DG ist aus dem Jahr 2013, im OG aus 1997.

Die Gewölbedecke im Keller wurden 2023 mit Stahlstützen unterbaut. Das Treppenhaus wurde als letzte Maßnahme renoviert. Die Wände wurden von innen gedämmt, die schöne alte Holzterrasse wurde aufgearbeitet und mit einem neuen Belag versehen.

## Lage

Das Wohnhaus liegt im westlichen Stadtgebiet von Ansbach in zentrumsnaher Lage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Nähe zu erreichen.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Südseite. Der Hauseingang zum Treppenhaus liegt auf der Westseite des Hauses. Vor dem Eingang ist ein kleiner Vorgarten. Der eigentliche Garten liegt nördlich des Hauses.

## 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

Die direkte Kontaktaufnahme zum Mieter des Objektes 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 3,57 % 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 an den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision.



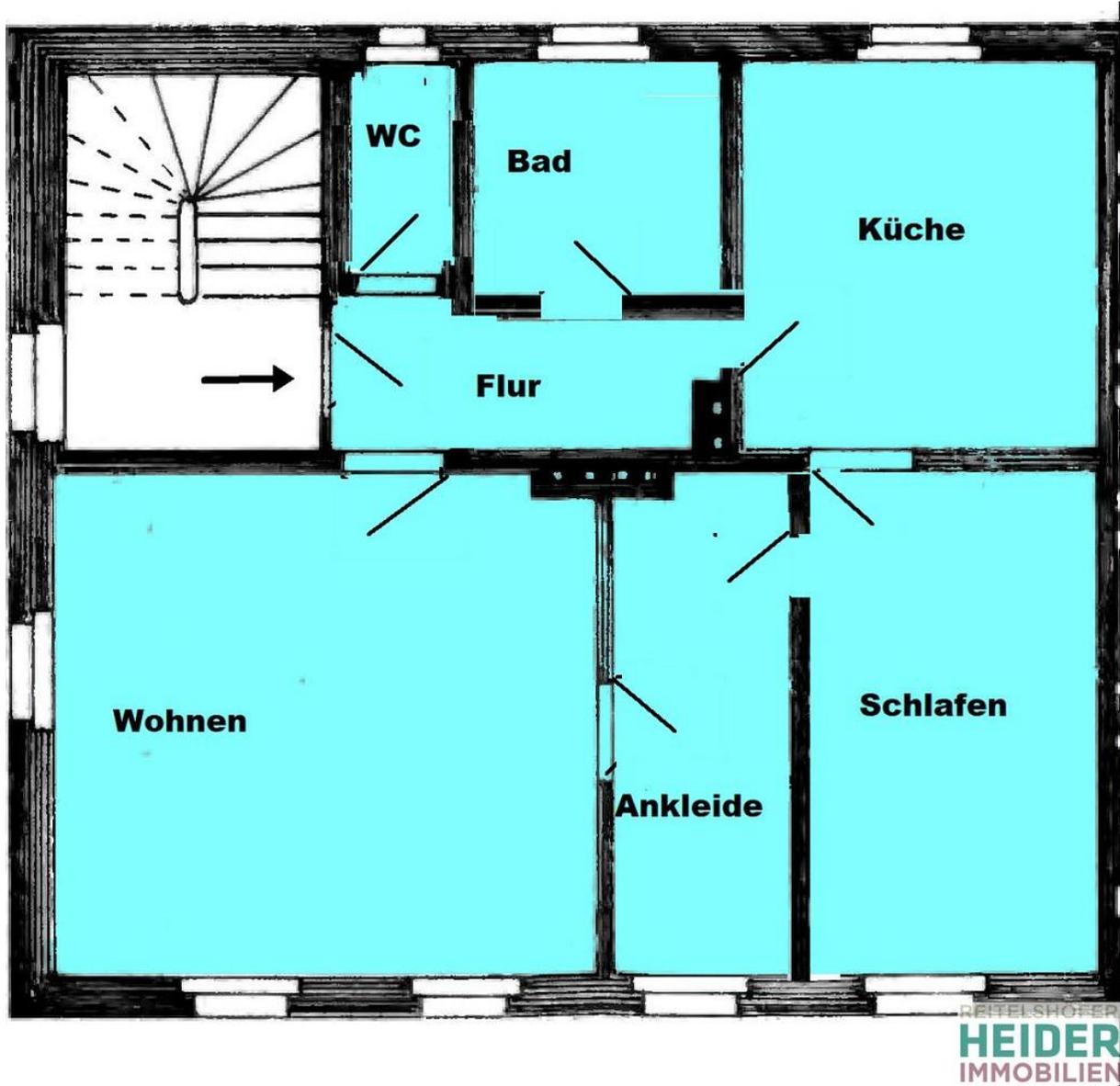
Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

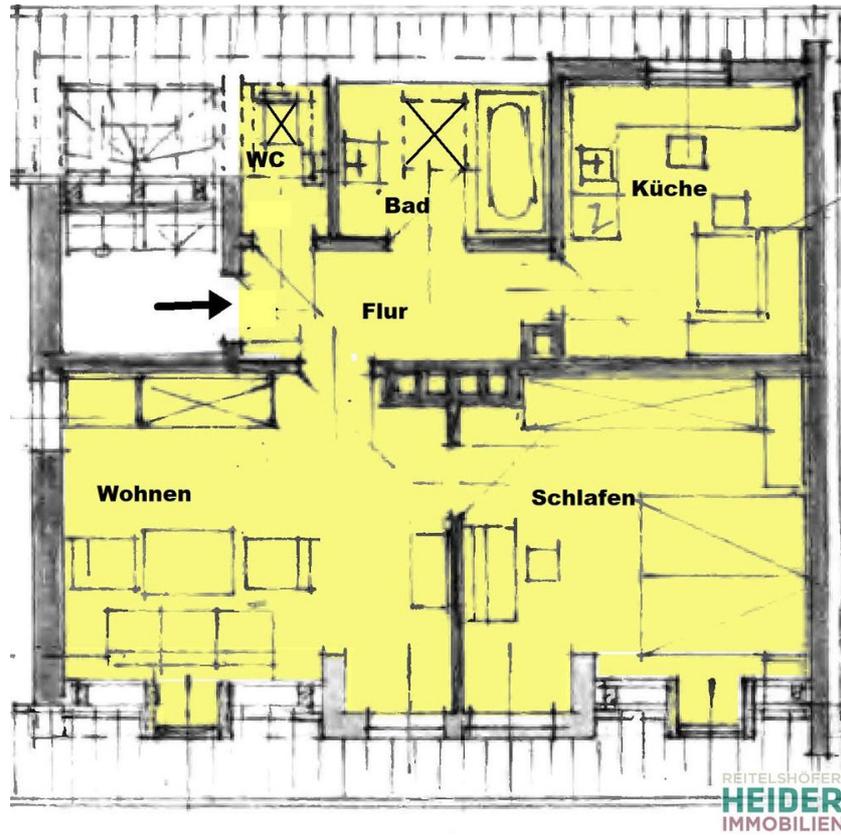








REITELSHOFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



Zugang über  
Außentreppe

