



## 91560 Heilsbronn

# Ihre Kapitalanlage in Heilsbronn! Vermietete, Schöne 3 Zimmer Wohnung!



**139.000 €**

Kaufpreis

**64,66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	24.05.2018
gültig bis	23.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111,5
Primär-Energieträger	Öl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1967
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses in guter Wohnlage von Heilsbronn.

Über den zentralen Flur erreicht man alle Zimmer sowie das Bad und die Küche. Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden und auch über den Flur erreichbar. Das Bad ist gefliest und verfügt über eine Badewanne. Ein Keller- sowie Dachbodenanteil gehört zur Wohnung.

Zusätzlich zur Wohnung kann eine Garage zu einem Preis von 19.000,00 € erworben werden.

Die Wohnung und die Garage sind derzeit fest vermietet.

Die ebenfalls im Kaufpreis enthaltene Instandhaltungsrücklage für die Wohnung betrug zum 31.12.2023 2.339,66 €.

Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2025 317,19 € inkl. Rücklagen.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt. Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 111,5 kWh (m<sup>2</sup>a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

## 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.





