91560 Heilsbronn

Haus mit Ladenfläche in Heilsbronn (Innenstadt)! Ladengeschäft vermietet!

159.900 €
Kaufpreis

95 m²
Wohnfläche

100 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

RINGLER Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m²
Grundstücksfläche	100 m²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.06.2026
gültig bis	22.03.2036
Baujahr (Haus)	1935
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	334.4

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.900 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,00 €
Aussen-Courtage	3,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1935

Ausstattung

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Die Immobilie mit Ladenfläche befindet sich in der Innenstadt von Heilsbronn.
Das Obergeschoss der Immobilie wurde 1935 aufgestockt, während das Erdgeschoss und der Keller sicherlich schon im 19. Jahrhundert erbaut wurden.
Im Jahr 1985 wurde das Erdgeschoss saniert. Vor dem Haus befindet sich ein kleiner, schöner Vorgarten. Hier befand sich früher ein Brunnen.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine große Ladenfläche mit Büroräumen, die derzeit vermietet sind.
Des Weitern sind ein WC und eine Dusche vorhanden. Ein Abstellraum ist von außen zugänglich; auch hier ist ein WC sowie ein Wasseranschluss vorhanden, den man für den Vorgarten nutzen kann. Der Eingang zum Erdgeschoss erfolgt direkt über den Laden.

Die steigerungsfähige Kaltmiete für die Ladenfläche liegt aktuell bei ca. 3.510,00 € im Jahr

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 2-3 Zimmer, eine Küche sowie ein WC. Ein Badezimmer ist nicht vorhanden. Ein Wasseranschluss befindet sich im Durchgangszimmer sowie in dem Zimmer rechts neben der Treppe. Die Wohnung steht frei und ist sofort nutzbar. Ein separater Hauseingang ist vorhanden.

Die Fenster wurden saniert. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2024. Derzeit verfügt sie über keinen Warmwasserboiler, da im Erdgeschoss kaum Warmwasser verbraucht wird. Der Einbau eines Warmwasserboilers ist möglich.
Im Bereich des Kellers ist Feuchtigkeit. Ebenso ein kleiner Teil an einer Innenwand im Erdgeschoss.

Das Dach wurde ca. 1989 neu eingedeckt und ist sowie der Dachboden in einem guten Zustand.

Insgesamt gesehen, hat das Haus Potenzial und könnte ggf. zukünftig auch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024 beheizt (ohne Warmwasser).
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden
Der Energiebedarfskennwert beträgt 334,4 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.
Baujahr der Immobilie 1935 und älter.

Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilbronn 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.

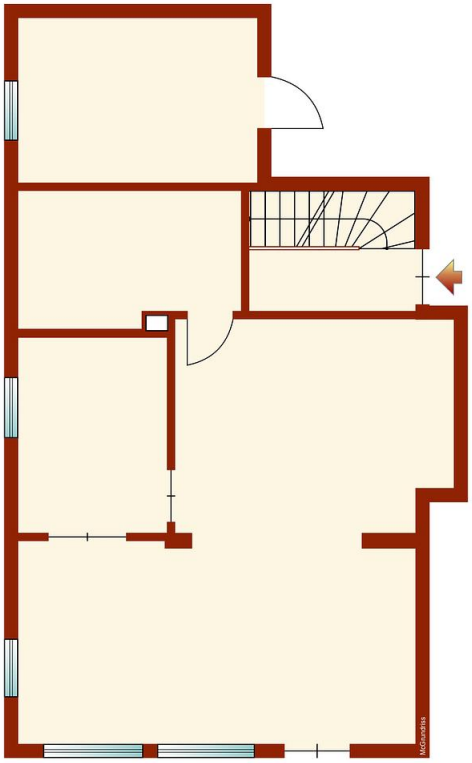
Kindergärten, Grund- und Realschule, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

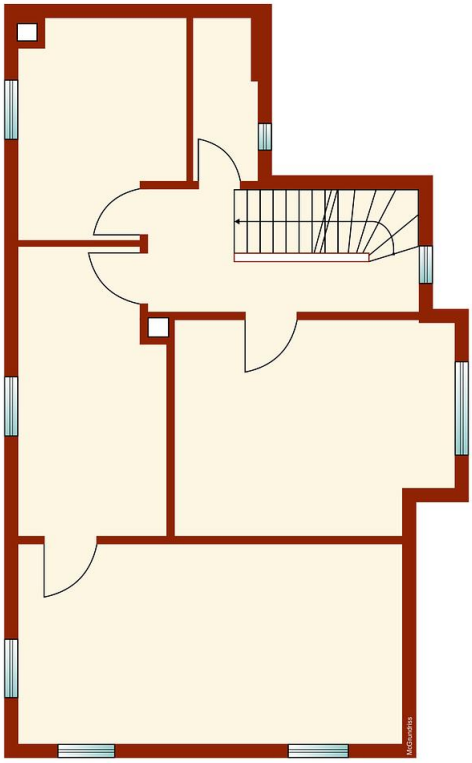
GENERALI
GENERALI

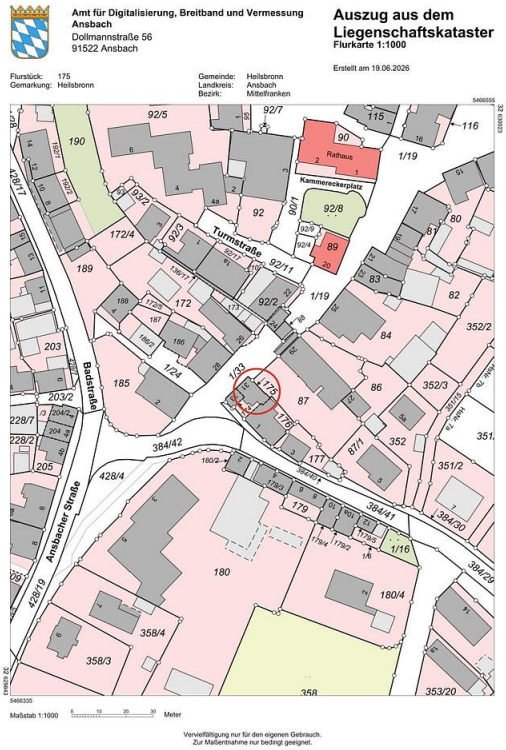
3m
30
GENERALI
GENERALI

ZU VERKAUFEN
09872 6212

Gott sei Dank
Du bist a Frank!






Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 19.06.2026
Flurstück: 175
Gemarkung: Heilsbronn
Gemeinde: Heilsbronn
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken
Rathaus
Kammereckerplatz
Turmstraße
Badstraße
Ansbacher Straße
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.