



91522 Ansbach

Reihenmittelhaus in beliebter Lage in Hennenbach



345.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

199 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Grundstücksfläche	199 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.06.2026
gültig bis	27.06.2036
Baujahr (Haus)	1976/1977
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187,20

Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1976/1977
---------	-----------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Der Zustand des Hauses ist gepflegt. In der Vergangenheit erfolgten bereits verschiedene Renovierungen: so wurden größtenteils neue Kunststofffenster und eine neue Eingangstüre eingebaut. Auch wurde das große Bad im Obergeschoss neu ausgestattet und 2023 eine neue Gaszentralheizung in Betrieb genommen. Die Heizung wird bei der Warmwasserbereitung durch Solarthermie unterstützt.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage im westlich gelegenen Garagenhof.

Eine Übernahme des Hauses und der Garage kann nach Absprache kurzfristig erfolgen.

Angaben gem. Energieausweis: Bedarfsausweis, F, 187,2 kWh, Erdgas, Bj. 1976, Bj. Wärmeerzeuger 2023



Beschreibung

Das Reihenmittelhaus aus einer Gruppe von 4 Gebäuden wurde 1976/77 in massiver Bauweise erstellt. Es hat zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Das Gebäude ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Der Garten und die Terrasse liegen zur Südseite. Der Vorgarten an der Nordseite ist pflegeleicht angelegt. Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Toilette, Flur, Treppenhaus, Küche und Wohn-Essraum mit Terrasse. Im Obergeschoss sind drei Zimmer, Flur und ein großes Tageslichtbad. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Südseite ist ein Balkon vom Schlafzimmer aus zu begehen. Das Dachgeschoss ist mit einem großen Studiozimmer und einem Duschbad mit WC ausgebaut. Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe. Im Untergeschoss befindet sich ein großer beheizbarer Hobbyraum, ein Keller-/Vorratsraum und ein großer Raum mit der Gaszentralheizung. Hier ist auch die Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtteil Hennenbach im Nordosten von Ansbach. Aufgrund seiner guten Infrastruktur ist Hennenbach ein sehr beliebter und gefragter Stadtteil. Nördlich der Siedlung schließen sich Wiesen und Grünflächen an. Kindergarten und Grundschule sind gut zu erreichen. In der Stadt Ansbach mit über 40.000 Einwohnern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen vorhanden. Ansbach, die viertgrößte Stadt Mittelfrankens, ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

Sonstige Angaben

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontakthanbahnung. Eine Kontakthanfrage über Telefon, E-Mail oder Kontaktformular ist unverbindlich und begründet für sich genommen noch keinen Maklervertrag und keine Provisionspflicht. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Interessent nach gesondertem Hinweis auf die Provisionspflicht und die Vertragsbedingungen ausdrücklich oder in Textform erklärt, die Maklerleistung provisionspflichtig in Anspruch nehmen zu wollen.

Für die Zusendung eines 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 Eigentümer bzw. den Bewohnern 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 für 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



























