



## 91560 Heilsbronn

Zentrale Lage - renovierungsbedürftiges EFH in der Badstraße, Heilsbronn!



**229.000 €**

Kaufpreis

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**205 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	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	205 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Terrassen	1
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 €
Aussen-Courtage	3,57



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1890
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	224.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort!

## Zustand

Baujahr	1890
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das aus dem 19. Jahrhundert stammende und renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Garten und schöner Westterrasse befindet sich in zentraler Wohnlage von Heilsbronn. Die innenliegende Garage bietet einen direkten Zugang zum Erdgeschoss sowie in den nach hinten gelegenen Garten.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich ein großer Raum mit Küchenecke, ein Badzimmer mit WC, der Flur sowie Abstellräume mit Gartenzugang.

Über die im Flur gelegene Treppe gelangt man ins Obergeschoss des Einfamilienhauses. Dort befinden sich die Küche mit separaten Esszimmer, ein WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Das Wohnzimmer schließt an den Balkon an. Von dort gelangt man auf die großzügige Westterrasse mit Blick auf den idyllischen Garten.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Zimmer sowie ein WC. Der restliche Teil ist nicht ausgebaut.

Das Einfamilienhaus ist teilunterkellert.  
Das Nachbarhaus ist direkt angebaut.

Der Garten des Anwesens lädt zum Verweilen ein und ist über das Erdgeschoss sehr gut erreichbar. Der unter der Terrasse befindliche Abstellraum bietet viel Platz und Stauraum für z. B. Gartengeräte/-möbel und ist vom Garten aus begehbar.

Die Immobilie wurde im 19. Jahrhundert erbaut. 1940 wurde das Obergeschoss aufgestockt. 1960 wurden weitere bauliche Veränderungen durchgeführt wie z. B. der Anbau. Die Kunststofffenster und das Bad etc. stammen aus den 1990er Jahren.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022 beheizt.  
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden  
Der Energiebedarfskennwert beträgt 224,5 kWh (m<sup>2</sup>a).  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse G.  
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-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. Der S-Bahnhof Heilsbronn ist gut erreichbar.























