



91522 Ansbach

3 Zi. ETW in ruhiger Lage im Rügländer Viertel



195.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider
Tel.: +49 981 12224
info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.02.2018
gültig bis	22.02.2028
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	81,00
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006. Das Gebäude ist sehr gepflegt. Das Dach ist bereits komplett erneuert und gedämmt. Auch wurde bereits eine Außenwanddämmung an der Fassade angebracht.
Angaben gem. Energieausweis: Verbrauchsausweis, C, 81 kwh, Erdgas, Bj. 1965, Bj. Anlagentechnik 2006



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1965 gebaut Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen mit je ca. 85,87 m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist nach Osten und Westen ausgerichtet. Im Flur befindet sich ein Garderobenbereich mit Einbauschränken. Rechts vom Flur liegt das separate WC mit Fenster und angrenzend das Tageslichtbad mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenstellplatz. Vom Flur aus links ist ein geräumiges Zimmer mit großem doppelflügeligen Fenster. Dieses Zimmer ist ein ideales Schlafzimmer, welches nicht nur Platz für ein großes Bett bietet, sondern auch gute Stellmöglichkeiten für einen großen Kleiderschrank hat.

Zur Ostseite befinden sich die Küche und das Gäste- oder Kinderzimmer. Hier ist ebenso jede Menge Platz. Das große Wohn- und Esszimmer mit über 25 m² Wohnfläche bietet Platz für einen Essplatz und die gemütliche Wohnlandschaft. Durch die große Fensteranlage mit Balkontüre zum Balkon nach Westen ist der Raum sehr gut belichtet. Der große Balkon bietet Platz für Tisch, Stühle und Sonnenliege.

Zur Wohnung gehören ein Abstellraum im Keller und ein Dachbodenanteil sowie eine Garage vor dem Haus. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum ist im Keller vorhanden; ein Wäschetrocknenboden steht im Dachgeschoss zur Verfügung.

Zu jeder Wohnung gehört zusätzlich ein Gartenanteil, der nach Belieben z.B. als Ziergarten mit Blumen oder als kleiner Gemüsegarten angelegt werden kann.

Lage

Die Eigentumswohnanlage liegt im Rügländer Viertel, einem beliebten Wohngebiet im nordwestlichen Bereich von Ansbach in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage.

Grundschule, Realschule und Gymnasium, sowie Kindergarten sind direkt in der Nähe. Ärzte, Apotheken und das Klinikum gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß zu erreichen.

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

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer 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













