



## 91623 Sachsen bei Ansbach

HEGERICH: Charmantes, familienfreundliches Reihenmittelhaus in ruhiger Lage mit guter Anbindung!



**300.000 €**

Kaufpreis

**123 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**187,5 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	187,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	300.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	03.12.2025
gültig bis	03.12.2035
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	174,7
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massivhaus mit Satteldach
- Balkon + Terrasse
- Dachgeschoss mit ausgebautem Zimmer
- Vollunterkellert
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Gas Zentralheizung 1990
- Freistehende Garage
- Kunststofffenster von 2016 – 2-Fach-Verglast



## Beschreibung

In der Sachsen bei Ansbach erwartet Sie ein charmantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1973, das mit seinem durchdachten Grundriss und rund 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und harmonisches Wohngefühl schafft. Die solide Massivbauweise mit Satteldach sowie die klare Aufteilung über drei Etagen geben diesem Zuhause seinen besonderen Charakter und bieten genügend Platz für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnbereiche des Hauses: eine Einbauküche, ein praktisches Gäste-WC sowie das großzügige, helle Wohnzimmer – alles auf derselben Etage vereint. Das Wohnzimmer bildet den einladenden Mittelpunkt des Hauses. Durch die große Fensterfront öffnet es sich zur Terrasse und zum Garten, wodurch eine fließende Verbindung zwischen innen und außen entsteht. Hier können Sie entspannte Nachmittage genießen, gesellige Grillabende gestalten oder einfach den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Im ersten Obergeschoss setzt sich der angenehme Raumeindruck fort. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen reizvollen Balkon, der einen geschützten Ort für eine kleine Sitzgelegenheit schafft. Das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und wohltuender Fußbodenheizung, rundet diese Etage ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Studio im Dachgeschoss. Der lichtdurchflutete Raum wirkt offen und einladend und eignet sich hervorragend als Rückzugsort, Hobbyzimmer oder stimmungsvolles Atelier. Die Höhe und der Charakter des Dachgeschosses verleihen dem Haus zusätzlichen Charme und erweitern das Nutzungsspektrum spürbar.

Ergänzend zu den Wohnräumen bietet der Vollkeller wertvollen Stauraum und zusätzliche Möglichkeiten – ideal für Vorräte, Werkstatt, Hobby oder alles, was im Alltag Platz braucht. Eine freistehende Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet dieses stimmige Gesamtpaket ab.

## Lage

In angenehm ruhiger und zugleich zentral erreichbarer Lage in Sachsen bei Ansbach befindet sich dieses ansprechende Reihenmittelhaus in der Waldstraße. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Wohnbebauung und einer überwiegend von Anwohnern genutzten Verkehrssituation, was zu einem besonders entspannten und sicheren Wohnumfeld beiträgt. Das Wohngebiet ist gut eingewachsen und vermittelt durch seine gepflegten Gärten und Grünflächen ein freundliches, wohnliches Gesamtbild.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Nähe zur Natur und guter Versorgungsstruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und medizinische Einrichtungen sind in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Bus- und Bahnhaltstellen und Anschlussmöglichkeiten in die umliegenden Städte, befinden sich in wenigen Gehminuten, sodass Pendler und Familien von einer sehr guten Erreichbarkeit profitieren. Zugleich liegen weitläufige Spazier- und Radwege, Felder und kleine Waldabschnitte in unmittelbarer Nähe, sodass Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür beginnen können.

Sachsen bei Ansbach überzeugt zudem durch seine ausgezeichnete Anbindung an die Kreisstadt Ansbach und das regionale Verkehrsnetz. Pendler erreichen wichtige Verkehrsrouten in wenigen Minuten, ohne auf die Ruhe eines wohnfreundlichen Umfelds verzichten zu müssen. Durch die ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur entsteht ein Wohnstandort, der Komfort, Naturnähe und Alltagstauglichkeit gleichermaßen vereint.



Das Reihenmittelhaus in der Waldstraße 18 liegt damit in einer gefragten Wohngegend, die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine hervorragende Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen garantiert – ein idealer Ort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, kurze Wege im Alltag und eine ausgewogene Wohnlage legen.

## **Sonstige Angaben**

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich