



91567 Herrieden

Gepflegtes Wohnhaus für großzügiges Familienleben - mit privater Rückzugsmöglichkeit



480.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

628 m²

Grundstücksfläche

7

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	165 m²
Grundstücksfläche	628 m²
Zimmer	7
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1995/1996
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.02.2026
gültig bis	19.02.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995/1996
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111,80



Ausstattung

Allgemein

Rolladen ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Angaben gem. Energieausweis: Verbrauchsausweis, D, 111,8 kWh, Erdgas, Bj. 1996.



Beschreibung

Die separate Einliegerwohnung eröffnet Ihnen vielseitige Perspektiven: Ein Mehrgenerationenhaus, eine Wohnung für ein erwachsenes Kind oder ein komfortables Homeoffice mit klarer räumlicher Trennung vom privaten Wohnbereich.

Über das zentrale Treppenhaus gelangen Sie in zwei komplett separate, in sich abgeschlossene Wohneinheiten sowie in das ausgebaut Kellergeschoss.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine Einbauküche, ein offenes Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein praktisches Arbeitszimmer.

Die Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche als Herzstück der Wohnung, einem separaten Schlafzimmer und einem gemütlichen Kinderzimmer zum Spielen und Großwerden. Außerdem gibt es ein eigenes Tageslichtbad mit Badewanne für den optimalen Komfort.

Das Kellergeschoss bietet einen echten Mehrwert: Hier erwartet Sie ein großer Hobbyraum mit viel Tageslicht durch ein großes Fenster sowie ein drittes Badezimmer mit Fenster. Dieser Bereich ist perfekt geeignet für Teenager, Fitness, Wellness oder als einladender Gästebereich!

Draußen rundet ein pflegeleichter Garten mit einem überdachten Sitzplatz das Angebot ab. Er garantiert Ihnen viel Freizeit im Grünen, ohne dass Sie jedes Wochenende Stunden mit Gartenarbeit verbringen müssen. Im nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich 2 Garagen mit Abstellfläche im Satteldach. Der Bereich vor den Garagen und dem Hauszugang ist gepflastert und bietet Stellplätze für 3 PKWs.

Lage

Das Wohnhaus liegt in sonniger Lage im westlichen Stadtbereich von Herrieden im Altmühltal. Die Verkehrsanbindung und die Versorgung ist in Herrieden sehr gut. Die Bundesstraße B14 sowie die Autobahn A6 sind gut zu erreichen. Nürnberg und die gesamte Metropolregion sind nur ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch das nahe Autobahnkreuz A6/A7 und die baden-württembergische Landesgrenze sind in ca. 15 Minuten zu erreichen. Das idyllische Altmühltal und die fränkische Seenplatte bieten eine ideale Kulisse für sportliche Freizeitaktivitäten. In der Stadt Herrieden sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Sportanlagen - vorhanden.

Sonstige Angaben

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontakthanbahnung. Eine Kontaktanfrage 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









Möblierung KI-generiert



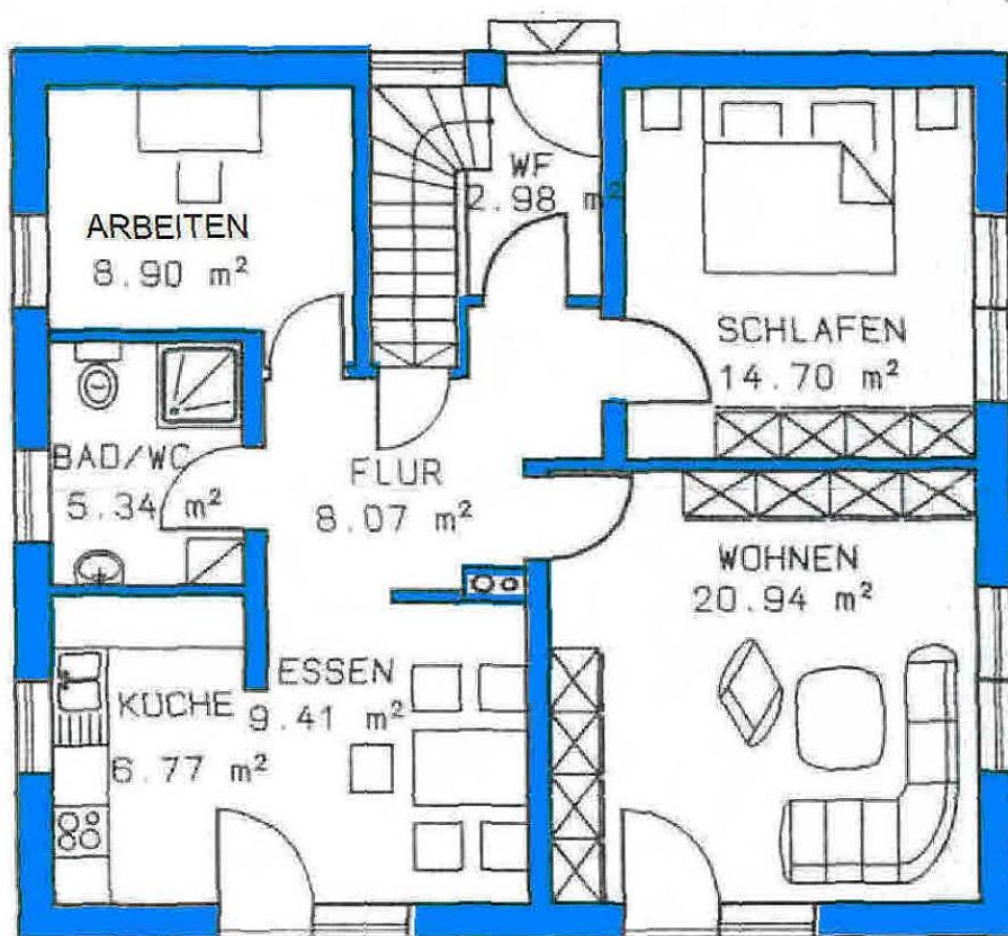
Möblierung KI-generiert



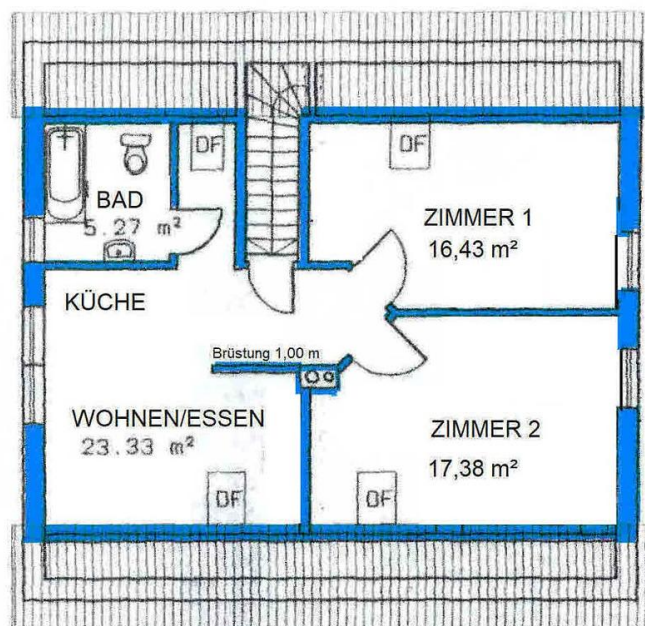


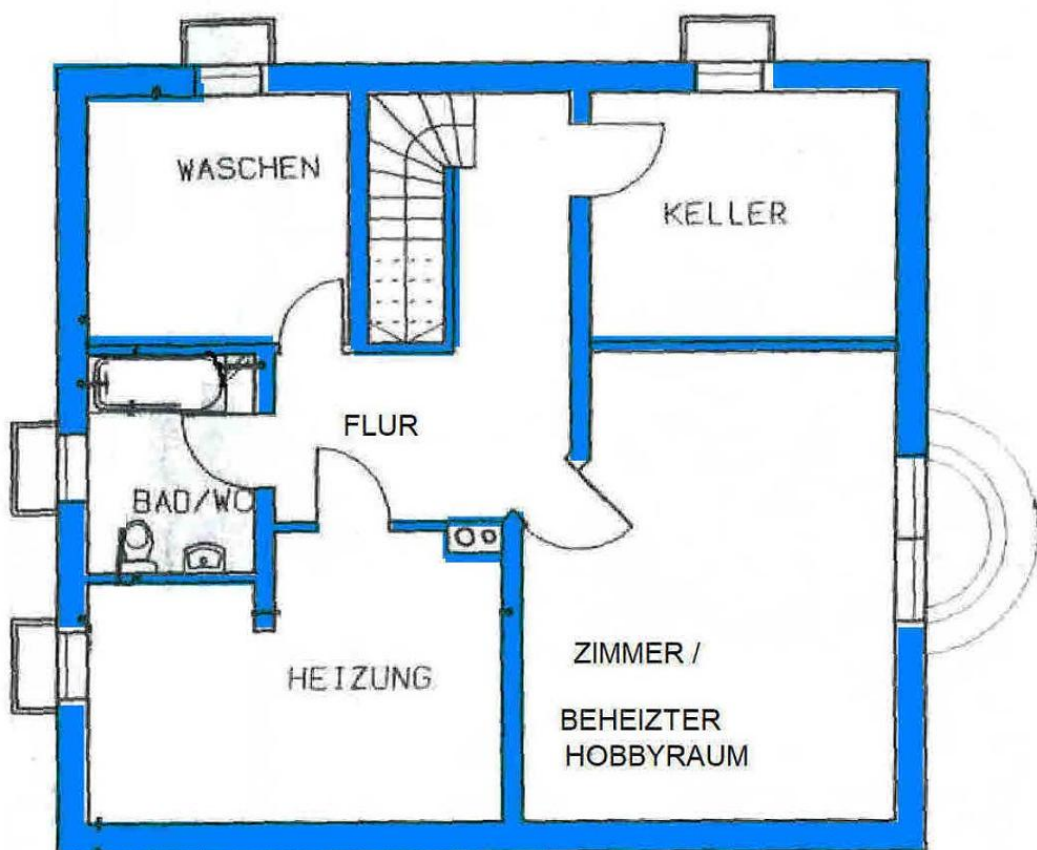
Möblierung KI-generiert





ÜBERDACHTE TERRASSE











Möblierung KI-generiert









