



## 91623 Sachsen bei Ansbach

Reihenmittelhaus in ruhiger Lage aber mit guter Verkehrsanbindung



**299.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider

Tel.: +49 981 12224

[info@rhi-immobilien.de](mailto:info@rhi-immobilien.de)

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 120 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 190 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Aussteldatum         | 05.11.2023  |
| gültig bis           | 05.11.2033  |
| Wertklasse           | G           |
| Baujahr (Haus)       | 2019        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 218,20      |
| Primär-Energieträger | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Kaufpreis           | 299.000 €      |
| provisionspflichtig | ✓              |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % aus der |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Zustand | gepflegt |
|---------|----------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Fertigparkett ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

Der Hauszugang im Erdgeschoss erfolgt über eine Außentreppe. Neben dem Windfang befindet sich ein Gäste-WC. Vom Wohn-/Essbereich aus ist die Küche zu begehen. Die Küche liegt ebenfalls zur Eingangsseite. Das Wohnzimmer liegt zur Südseite zum Garten und der Terrasse, die mit einer Markise beschattet werden kann.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und ein geräumiges Bad. Das Bad ist mit Eckbadewanne, Eckdusche, WC und Doppel-Waschbecken ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut. Hier sind ein großer Studioraum und zwei weitere kleine Räume vorhanden. Das Studio wurde 2011 modernisiert, wobei auch die Dämmung erneuert wurde.

Im Untergeschoss befinden sich ein Vorratsraum, der Heizungskeller sowie ein Party- und ein Hobbyraum. Im Heizungskeller ist auch die Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Das Haus ist derzeit nicht bewohnt, jedoch noch komplett möbliert.  
Eine Übernahme kann nach Absprache kurzfristig erfolgen.

## Lage

Sachsen, nur 7 km östlich von Ansbach gelegen ist ein sehr beliebter Wohnort.

Das Wohnhaus liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Sachsen bei Ansbach. Ausgedehnte Wälder und freie Landschaften sind leicht erreichbar und laden zum Wandern und Spaziergehen ein. Der Bahnhof mit S-Bahn-Verbindung nach Ansbach und Nürnberg ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Auch durch die Lage zwischen der Bundesstraße 14 und der Autobahn A6 ist eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung gewährleistet.

In Sachsen sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Physiotherapeuten vor Ort. Ein Kinderbildungszentrum (Kita) sowie eine Grundschule sind vorhanden.

Das Hausgrundstück liegt ruhig in einer Anwohnerstraße mit Wendehammer. Die Garage ist in unmittelbarer Nähe gegenüber auf der anderen Straßenseite. Vor dem Haus im Norden befindet sich ein kleiner Vorgarten mit einem pflegeleichten Zaun aus Kunststoff. Der Garten und die Terrasse liegen zur Südseite.

## 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 an 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





























