



91522 Ansbach

Reihenmittelhaus in beliebter Wohnlage im Rügländer Viertel



290.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

188,63 m²

Grundstücksfläche



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	130 m ²
Grundstücksfläche	188,63 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.04.2026
gültig bis	16.04.2036
Baujahr (Haus)	1978/1979
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	193,30

Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1978/1979
---------	-----------



Ausstattung

Bad		Küche	
Wanne	✓	Einbauküche	✓
Dusche	✓	Heizungsart	
Fenster	✓	Zentralheizung	✓
Befeuerung		Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Öl	✓	Westen	✓
unterkellert		Bauweise	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt von der Ostseite über den Anliegerweg. Im Erdgeschoss befindet sich Windfang, Flur, Garderobe, Toilette, abgeteiltes Treppenhaus, Küche und Wohn-Essraum mit Terrasse.

Das Obergeschoss umfasst Treppe, Flur, drei Zimmer und ein Tageslichtbad, das Bad ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zur Westseite ist ein Balkon vorgelagert. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Haupttreppe. Nach Südwesten ist ein großes Studiozimmer ausgebaut. Ein kleiner Raum liegt zur Ostseite.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe im Wohnraum. Im Untergeschoss befindet sich ein großer beheizbarer Hobbyraum, ein Keller-/Vorratsraum und ein großer Raum mit der Ölzentralheizung und den beiden Kunststofftanks (2x2000 Liter). Hier ist auch die Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine.

Der Zustand des Hauses ist gepflegt. In der Vergangenheit erfolgten bereits verschiedene Renovierungen: so wurden neue Kunststofffenster mit Rollläden und eine neue Eingangstüre eingebaut.

Auch die Innentüren und die Bodenbeläge wurden schon modernisiert. Die Ostfassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert und 2007 wurde die Ölheizung erneuert.

Verschiedene Modernisierungen und Verbesserungen stehen allerdings auch an.

Angaben gem. Energieausweis: Bedarfsausweis, F, 193,3 kWh, Heizöl, Bj. 1979, Bj. Wärmerezeuger 2007



Beschreibung

Das Reihenmittelhaus aus einer Gruppe von 4 Gebäuden wurde 1978/79 in massiver Bauweise erstellt. Es hat zwei Vollgeschosse, ein ausgebauten Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Die Eingangsseite ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert. Das Gebäude ist in Ost-West-richtung ausgerichtet. Zwei Erschließungswege flankieren das Hausgrundstück. Der Vorgarten zur Ostseite ist pflegeleicht angelegt. Der eigentliche Garten und die Terrasse liegen zur Westseite.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Rügländer Viertel am östlichen Unteren Weinberg im Norden von Ansbach in bevorzugter Wohnlage.

Aufgrund seiner guten Infrastruktur ist das Wohnviertel ein sehr gefragter Stadtteil.

Nördlich der Siedlung schließen sich Wiesen und Grünflächen an. Kindergarten und Grundschule sind zu gut zu erreichen. Auch ein schöner Kinderspielplatz liegt nicht weit entfernt.

In der Stadt Ansbach mit über 40.000 Einwohnern sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen vorhanden. Ansbach, die viertgrößte Stadt Mittelfrankens, ist Sitz der Regierung und der Bezirksverwaltung von Mittelfranken.

Im direkten Umfeld schließen Reihenhäuser an; südlich der Rettistraße befindet sich ein Bürokomplex.

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

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







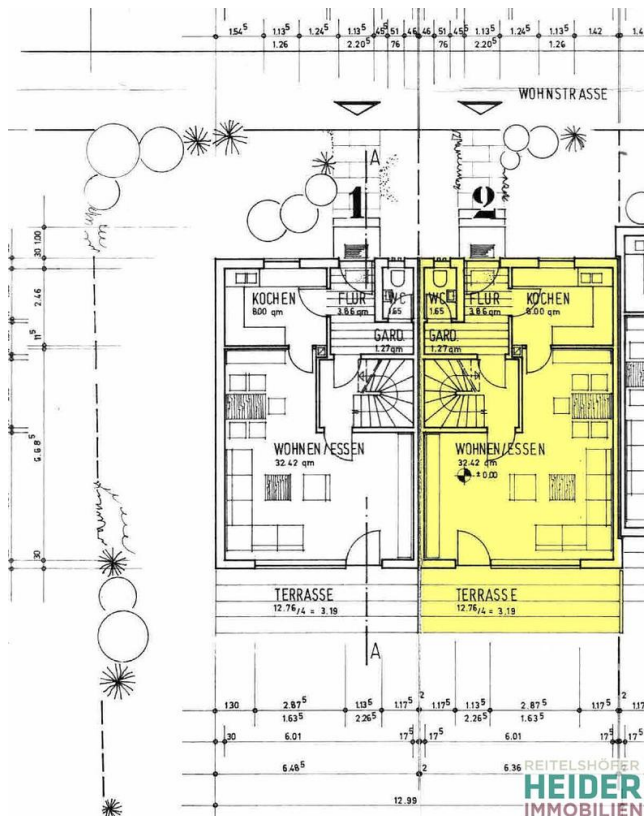








REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

