



## 91560 Heilsbronn

# Ihre Chance in Heilsbronn! Vermietetes Reiheneckhaus



**329.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**542,66 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	542,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	23.06.2023
gültig bis	22.06.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	164,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1979
---------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befuerung

---

Gas ✓

### Stellplatzart

---

Garage ✓



## Beschreibung

Das aus dem Baujahr 1979 stammende Reiheneckhaus befindet sich in guter Wohnlage von Heilsbronn.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit einer Essecke, die Küche, das Gäste-WC sowie die Diele mit Windfang. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der für angenehme Wärme sorgt.

Im Obergeschoss gelangen Sie über die Diele in 2 Kinderzimmer, das Bad mit Dusche/Badewanne sowie in das Elternschlafzimmer. Vom Schlafzimmer aus ist ein Zugang auf den Balkon.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut; hier befindet sich ein großes Zimmer.

Im Kellergeschoss befinden sich weitere Abstell- u. Kellerräume. Ein Grundriss vom Kellergeschoss ist nicht vorhanden.

Im Jahr 2015 wurde eine neue Hauseingangstüre eingebaut, die Fenster wurden im Jahr 2013 erneuert.

Zum Haus gehört eine Garage, die im Kaufpreis enthalten ist.

Es besteht ein langjähriges Mietverhältnis, daher eignet sich das Haus nicht zum Eigenbezug. Näheres zum Mietvertrag und Mietvertragsunterlagen erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch. Die Jahreskaltmiete beträgt 7.740,0 € und wurde seit 14 Jahren nicht erhöht. Somit ist eine Mieterhöhung in nächster Zeit fällig.

Der im Wohnzimmer befindliche Kaminofen wurde vom Mieter angeschafft. Der Eigentümer hat einen Außenkamin anbringen lassen.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1998 beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 164,7 kWh (m<sup>2</sup>a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Auf dem Grundstück ist an der Südseite (Grenze) eine städtische Kanalleitung verlegt. Dieses Recht ist grundbuchlich für die Stadt Heilsbronn eingetragen.

Ebenfalls im Grundbuch eingetragen ist ein Gasleitungsrecht für die N-ERGIE AG, Nürnberg.

Die Gesamtgrundstücksfläche berechnet sich aus 486 m<sup>2</sup> reine Grundstücksfläche zzgl. 17 m<sup>2</sup> Wegeanteile und zzgl. 39,66 m<sup>2</sup> Zufahrtsfläche Haus u. Garage.

## Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilsbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem besteht ein sehr guter S-Bahnanschluss in Richtung Nürnberg und Ansbach. Durch seine attraktive Lage im Einzugsbereich Nürnberg, Erlangen und Fürth bietet die Stadt Heilsbronn seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.

Kindergärten und die Realschule u. diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

Die Heilsbronner Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Dienstleistern befinden sich in ca. 1 - 2 km Entfernung.

Den S-Bahnhof Heilsbronn erreicht man in wenigen Fahrminuten.







