91560 Heilsbronn

Kapitalanlage! Vermietete 3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten u. Garage!



225.000 €
Kaufpreis

79 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m²
Zimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.11.2019
gültig bis	18.11.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchkennwert	96.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1992

Ausstattung

Befeuerung	
Gas	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Die schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Gartenanbteil (ca. 42 m²) und Garage wurde im Jahr 1992 erbaut und befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in guter Wohnlage von Heilsbronn.

Die Wohnung ist derzeit fest vermietet und das Mietverhältnis muss mit übernommen werden.

Über den zentralen Flur erreicht man alle Räumlichkeiten der Wohnung. Platz für eine Garderobe/Abstellschrank ist vorhanden.
Das Badezimmer ist mit einer Dusche/Badewanne und WC ausgestattet.
Die Küche ist separat, mit einer Schiebetür ausgestattet und halb hochgemauert zum Wohnzimmer hin.
Über das großzügige Wohn- und Esszimmer gelangt man auf die Terrasse und in den schönen Garten.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.
Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Garage diese ist ebenso vermietet.

Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung u. Garage beträgt derzeit 520,00 €.

Die im Kaufpreis enthaltene Instandhaltungsrücklage für die Wohnung betrug aufgrund von Sanierungen zum 31.12.2025, 310,96 €.
Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2027 380,00 € inkl. Rücklagen.

Die ebenfalls im Kaufpreis enthaltene Instandhaltungsrücklage für die Garage betrug zum 31.12.2025, 400,92 €.
Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2027 15,00 € inkl. Rücklagen.

Das Haus wird über eine Erdgasheizung beheizt.
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 96,1 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Lage

Heilsbronn ist unmittelbar an die Bundesstr. 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A6 Nürnberg-Heilbronn 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.

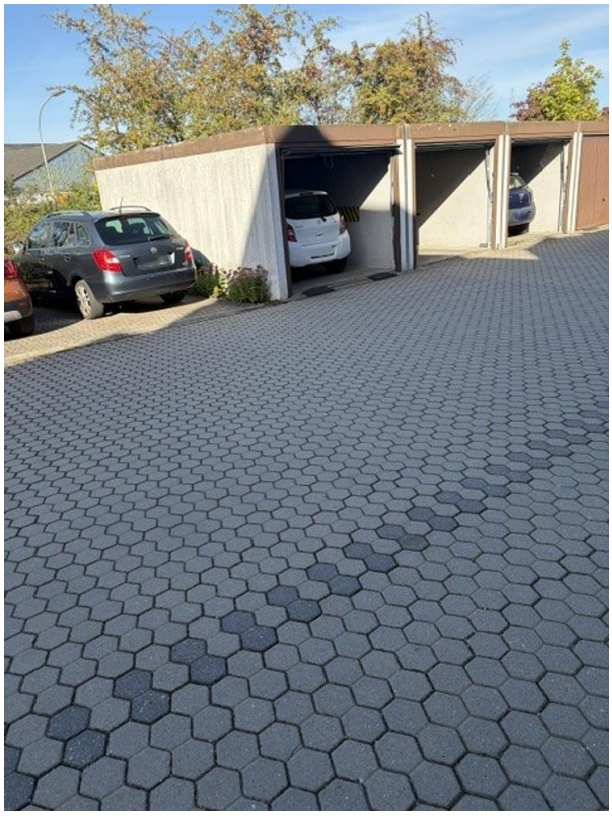
Kindergärten, die Grundschule u. diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der fußläufigen Umgebung. Die Heilsbronner Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten , Ärzten und Dienstleistern befinden sich in ca. 1-2 km Entfernung. Den S-Bahnhof Heilsbronn erreicht man in wenigen Fahrminuten.



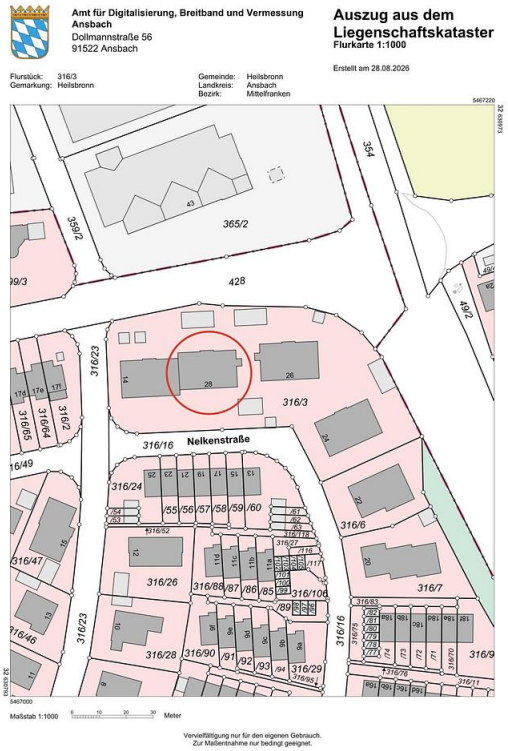









Bad / WC
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Flur
Küche
Garderobe
Wohnzimmer
Terrasse
Garten


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 28.08.2026
Flurstück: 316/3
Gemarkung: Heilsbronn
Gemeinde: Heilsbronn
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken
Nelkenstraße
316/16
316/3
316/24
316/26
316/7
316/6
316/23
316/28
316/29
316/47
316/46
316/49
316/55
316/64
316/2
316/100
316/88
316/87
316/86
316/85
316/90
316/91
316/92
316/93
316/94
316/89
316/27
316/52
316/54
316/53
316/83
316/75
316/76
316/70
316/11
316/9
365/2
428
354
492
43
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.