



## 91567 Herrieden

# Wohnhaus mit viel Platz in sonniger Lage in Herrieden



**499.900 €**

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

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m²
Grundstücksfläche	628 m²
Zimmer	7

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995/1996
----------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1995/1996
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das 1995/1996 erbaute, freistehende Wohnhaus ist ein ideales Familiendomizil mit durchdachter Raumaufteilung. Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Wohnhaus mit 2 Wohnungen genutzt werden.

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. Der Garten ist pflegeleicht mit einer Rasenfläche, verschiedenen Rabattenbepflanzungen sowie mit einem überdachten Sitzplatz angelegt. Auch hinter den beiden Garagen gibt es überdachte Abstellmöglichkeiten. Das Grundstück ist mit einem Zaun eingefriedet, zur Straße hin schützen die gepflanzten Büsche vor Einblicken.

Der Hauszugang erfolgt über den Eingangsbereich mit Treppenhaus zum ausgebauten Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, das große Wohnzimmer und ein Essbereich mit offener Küche, in der eine Einbauküche eingepasst ist. Sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer aus ist die überdachte Terrasse zur Südseite zu begehen. Das Tageslichtbad ist mit einer großen ebenen Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das Untergeschoss ist direkt vom Flur im Erdgeschoss aus zu erreichen. Hier bieten ein großes Zimmer/ Hobbyraum sowie ein zusätzliches Bad weitere wohnlich nutzbare Flächen. Des Weiteren gibt es im Untergeschoss noch Lagerflächen, Waschkeller und Heizungsraum.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnraum mit Küchenanschlüssen sowie ein Wannenbad. Dieser Bereich war auch in der Vergangenheit schon als separate Wohnung vermietet.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung der Marke VIESSMANN, Bj. 1996 beheizt.

Die Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden. 2022 wurden die Dachfenster erneuert und mit solarbetriebenen Rollläden versehen. Auf der Fassade wurde eine Gewebeverstärkung aufgetragen und ein neuer Reibputz angebracht.

## 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 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



















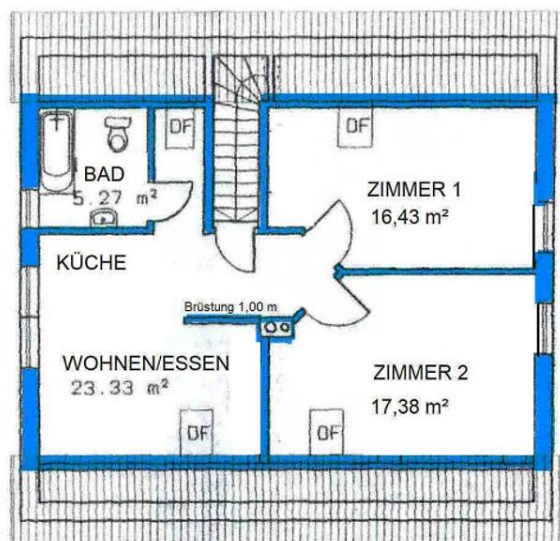




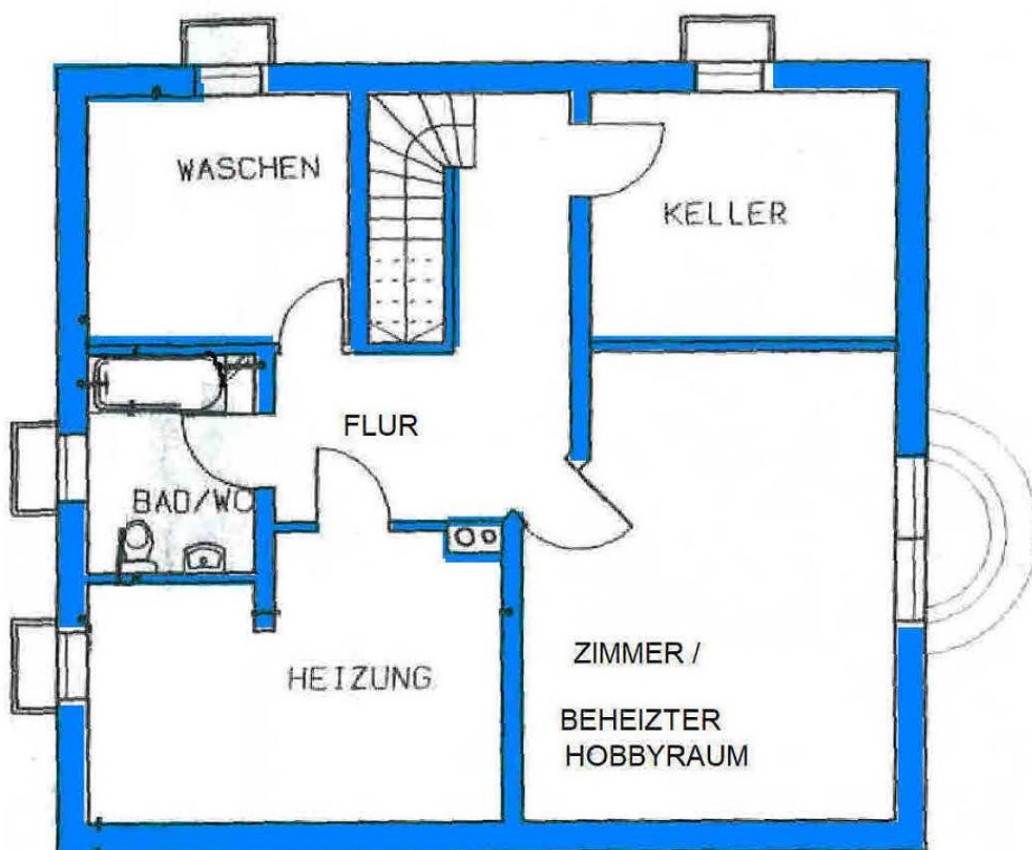




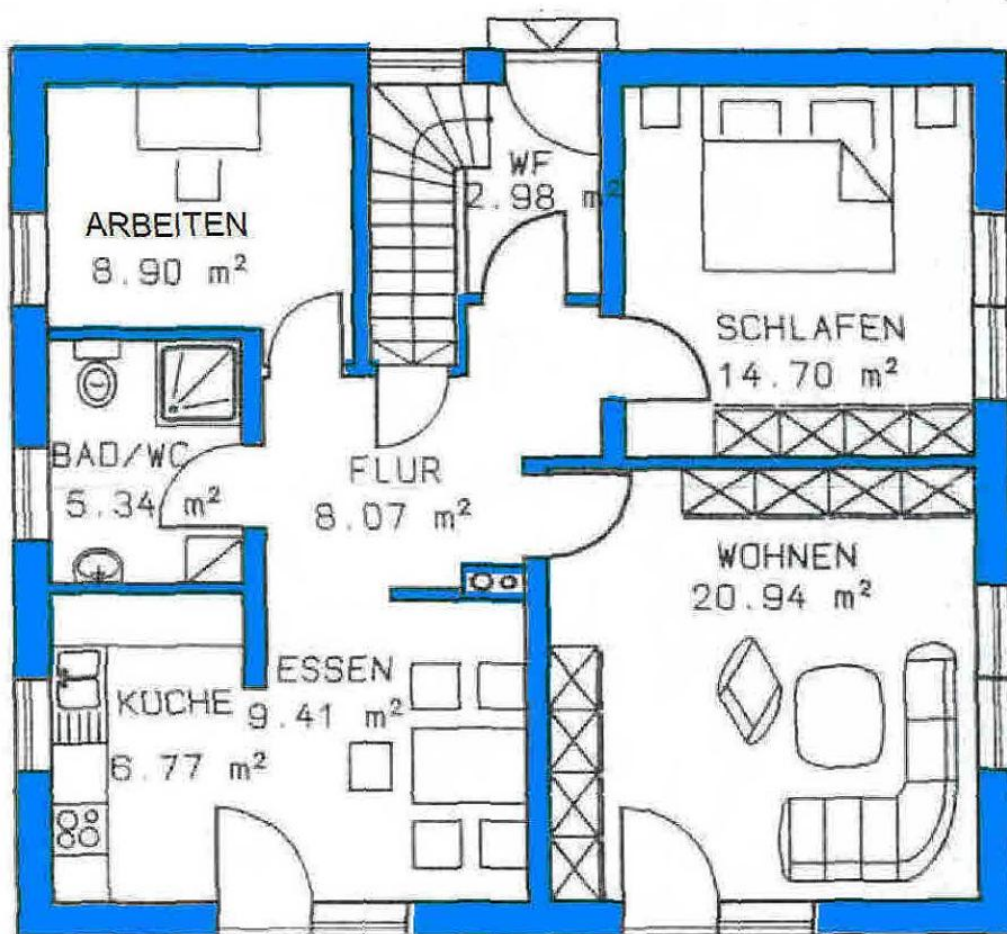












ÜBERDACHTE TERRASSE



