



91522 Ansbach-Eyb

Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Ansbach-Eyb



395.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

548 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien
OHG**

Michaela Heider
Tel.: +49 981 12224
info@rhi-immobilien.de

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER
HEIDER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	548 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.07.2025
gültig bis	05.07.2035
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Gebäude wurde 1959 in massiver Bauweise errichtet. Im Laufe der Jahre wurden laufend Modernisierungen durchgeführt. So erfolgte z.B. der Anschluss an die städtische Gasleitung 1993. Danach wurde eine Gaszentralheizung eingebaut und die Warmwasserleitungen über die Heizung neu verlegt. In den 90er Jahren wurde auch das Bad/WC im Obergeschoss modernisiert. Das Dach wurde 1996 neu eingedeckt und mit einer energieeffizienten Aufdachdämmung versehen. Hierbei wurde auch das Dachflächenfenster erneuert. 1997 wurde der Hauszugang mit einer ansprechenden Außentreppe aufgewertet und 1999 die Haustüre getauscht. Die Kunststofffenster wurden zwischen 1995 und 2001 ausgetauscht. Die Türen zu Balkon und Terrasse auf der Südseite sind mit Fliegengittertüren geschützt. 2014 wurde ein Wasserfilter eingebaut und als letzte größere Maßnahme wurde die Gaszentralheizung 2010 erneuert.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, D, 128 kWh, Erdgas, Bj. 1959, Bj. Wärmeerzeuger 2010



Beschreibung

Durch die leichte Hanglage ist der Garten auf verschiedenen Ebenen angelegt. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss und im ausgebautem Dachgeschoss.

Im Untergeschoss sind Neben- und Funktionsräume wie Waschkeller, Lagerkeller, Heizraum und Garage. Vom beheizbaren Terrassenzimmer/Hobbyraum aus ist der Zugang auf die Südterrasse und den Garten möglich.

Lage

Das Wohnhaus liegt in ruhiger Lage in einer Sackstraße am Rand des beliebten Ansbacher Stadtteils Eyb. Hier, nur 3 km vom Stadtzentrum entfernt, sind ländliche Idylle und urbaner Komfort perfekt kombiniert. Es gibt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die örtliche Infrastruktur.

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







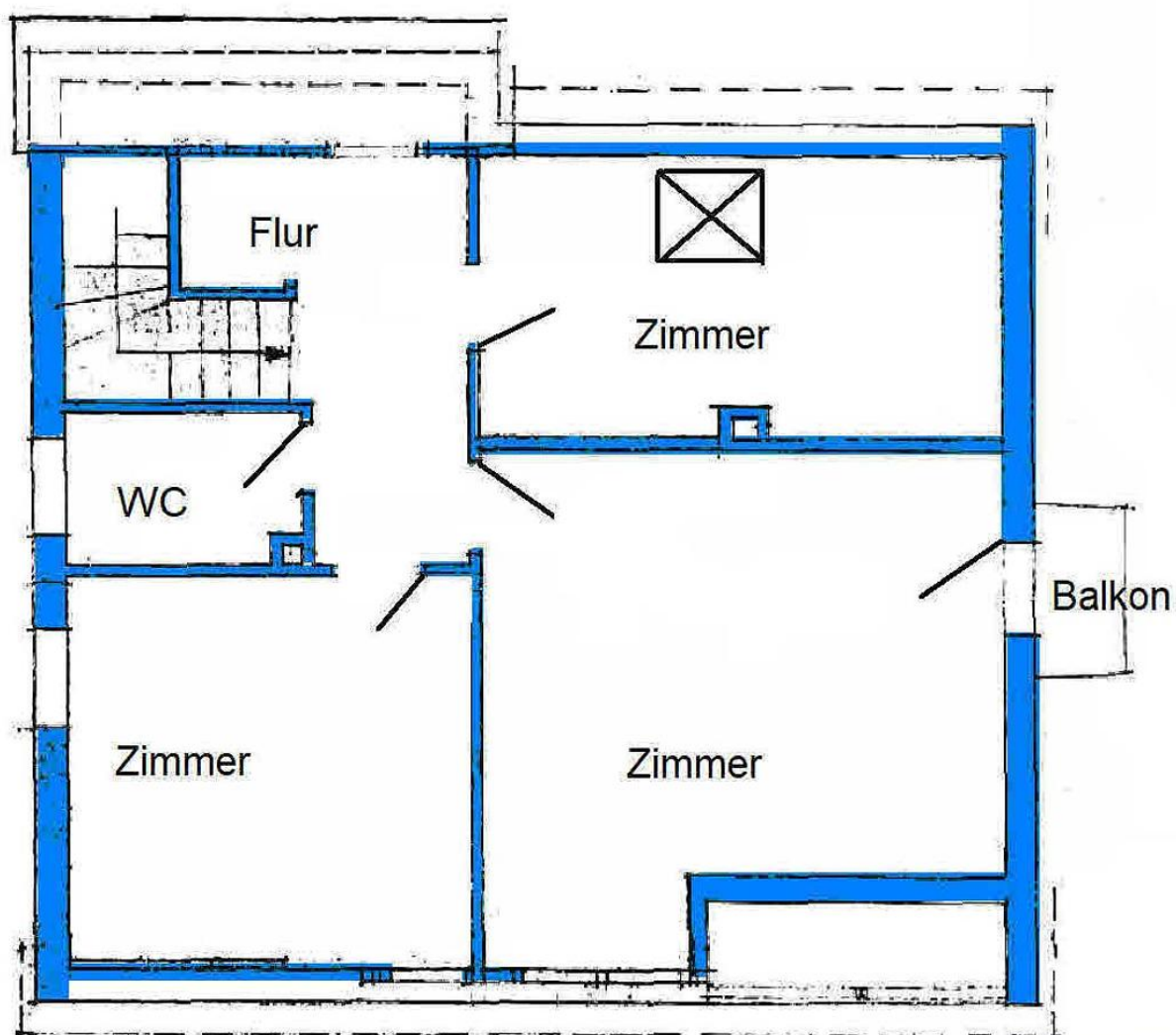


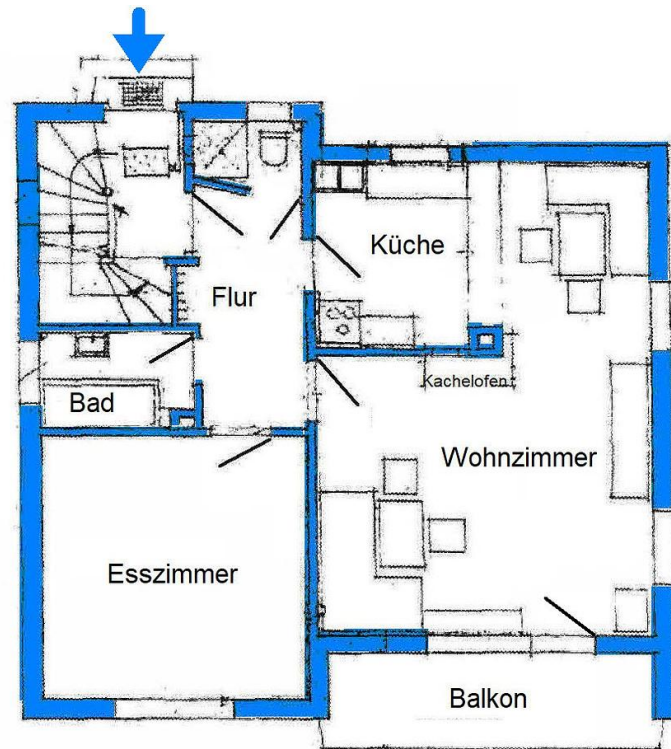




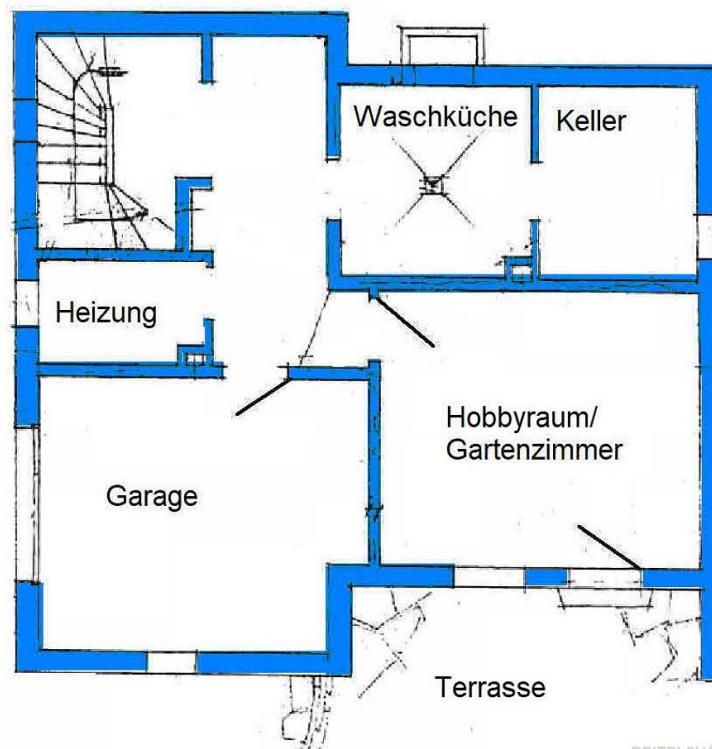








REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER
HEIDER
IMMOBILIEN

