



91560 Heilsbronn

2 Zimmer Eigentumswohnung in Heilsbronn mit Garage! Top Lage!



165.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2017
gültig bis	19.12.2027
mit Warmwasser	✓
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1977
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Energieverbrauchskennwert	70.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1977
---------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die schöne 2 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon wurde im Jahr 1977 erbaut und befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses in bester Wohnlage von Heilsbronn.

Über die zentrale Diele erreicht man das Wohnzimmer, das Schlafzimmer das Bad und die Küche. Der Balkon ist über das Wohnzimmer erreichbar.
Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden und grenzt an die Diele an.
Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Zusätzlich zur Wohnung gehört eine Garage.
Die Wohnung und die Garage ist derzeit nicht vermietet.

Die Innenausstattung der Wohnung ist aus dem Baujahr 1977.
Die Außenfassade sowie die Fenster wurden zwischenzeitlich erneuert.

Die ebenfalls im Kaufpreis enthaltene Instandhaltungsrücklage für die Wohnung betrug zum 31.12.2024, 3.332,47 €.
Das monatliche Hausgeld beträgt ab 01.01.2026 275,00 € inkl. Rücklagen.

Das Haus wird über eine Erdgasheizung beheizt.
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 70 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B.
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in hervorragender Lage von Heilsbronn und bietet die Möglichkeit zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheke. Auch der S-Bahnhof mit Verbindung in Richtung Ansbach u. Nürnberg ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Grundschule und mehrere Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso gut zu erreichen ist die Heilsbronner Innenstadt. Eine Realschule ist ebenfalls vor Ort. Andere weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Ansbach.

Die Stadt Heilsbronn ist an die Bundesstraße 14 zwischen Nürnberg und Ansbach angebunden und ca. 4 km von der Autobahn A 6 Nürnberg-Heilbronn entfernt. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 35 Minuten erreichbar. Es besteht eine sehr gute Zugverbindung in Richtung Nürnberg u. Ansbach.

Durch seine attraktive Lage im Einzugsbereich Nürnberg, Erlangen und Fürth bietet die Stadt Heilsbronn seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität.

















