

# Exposé

## Reihenhaus in Ansbach

### Das Raumwunder, Reihenhaus in Ansbach-Hennenbach



Objekt-Nr. **OM-322283**

**Reihenhaus**

Vermietung: **1.290 € + NK**

91522 Ansbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.870 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie kommen über den Vorgarten in Ihr neues Zuhause, das geräumige Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer.

Sie betreten das Erdgeschoss über einen Vorraum von dem das Gäste WC, das großzügige helle Wohnzimmer sowie die Küche erreicht werden. Das Wohnzimmer hat einen Essbereich der über eine Durchreiche direkt mit der Küche verbunden ist.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten hinter dem Haus.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, das Bad mit Spiegelschrank, Dusche, WC und Badewanne.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großes Schlaf- oder Kinderzimmer mit neuem Dachfenster und ein Abstellraum. Dieser wurde bereits als Büro genutzt.

Im Keller befindet sich ein Abstellraum, eine Waschküche, der Heizungsraum mit einer Gasheizung von 2016 und noch ein großer Kellerraum mit Heizkörper.

Ihr Auto können Sie in der Garage abstellen, welche bereits in der Grundmiete enthalten ist.

## Ausstattung

Das Haus erhielt 2016 eine neue Gasheizung.

Es wurde 2020 teilrenoviert, erhielt Türen, Böden und eine neue Küche.

Im Jahr 2024 wurde noch ein neues Dachfenster eingebaut.

Es ist ein Kabelanschluss vorhanden!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Kosten für Gas, Wasser/Abwasser, Strom werden vom Mieter direkt mit den Stadtwerken bzw. Versorgern abgerechnet.

Separat über die Nebenkosten werden Heizungswartung, Kaminfeger, Müllabfuhr, Versicherungen etc. abgerechnet.

Der Energieausweis Typ Verbrauchsausweis wurde im November 2024 neu erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

ACHTUNG - Bitte teilen Sie mir mit:

Wer zieht ein?

Wieviele Personen?

Wo arbeiten Sie?

Sind Sie unbefristet eingestellt?

Wie hoch ist ihr NETTOverdienst?

Warum suchen Sie ein neues Zuhause?

Es können nur vollständige Anfragen beantwortet werden!

Für eine erfolgreiche Anmietung ist ein ausgefülltes Selbstauskunftsformular, drei Verdienstbescheinigungen, ggfs. Arbeitsvertrag, SCHUFA Mieterauskunft und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters nötig.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in Hennenbach, am Stadtrand von Ansbach in ruhiger Lage,

In unmittelbarer Nähe findet sich einen Spielplatz. Es gibt ferner eine Bushaltestelle die Sie in ein paar Minuten erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

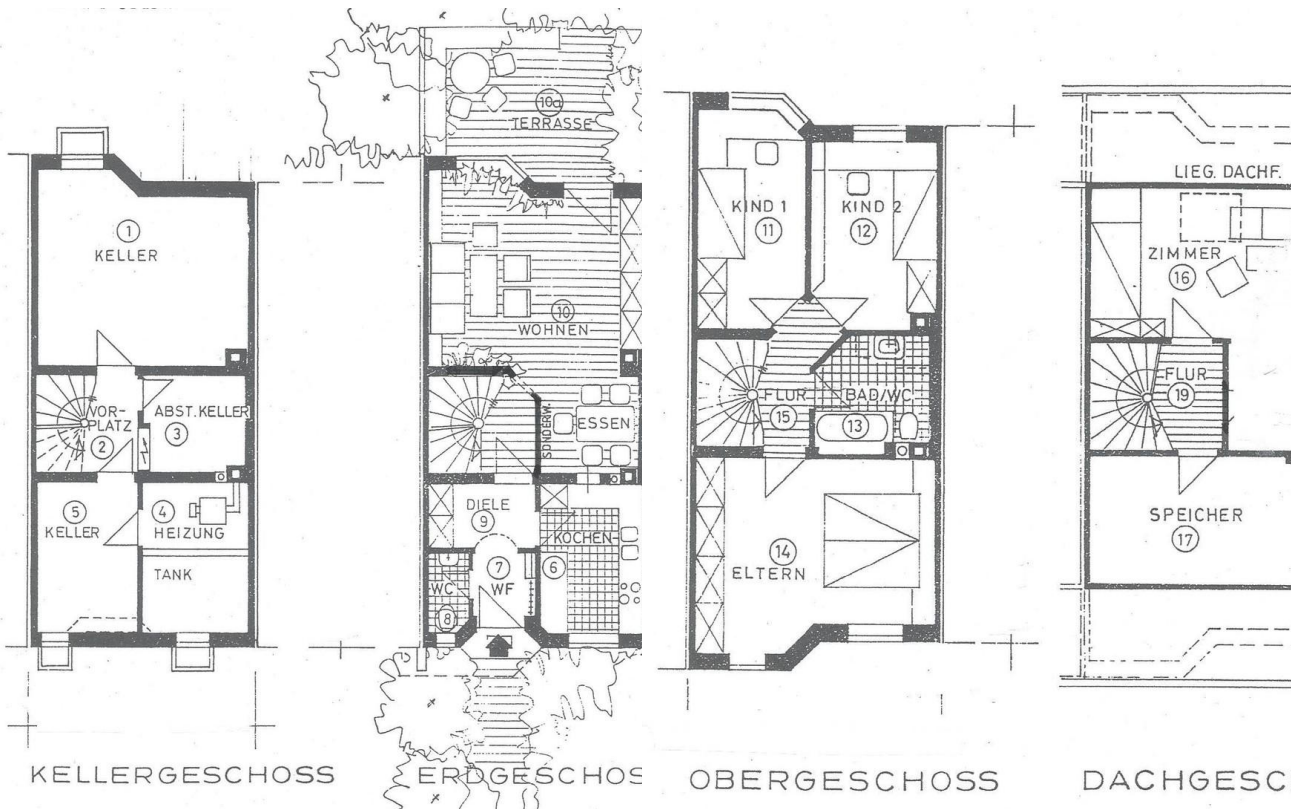


Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer





# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



OG Kinderzimmer I



# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer II



OG Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



Bad/Dusche

# Exposé - Galerie



Bad/WC



DG Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer

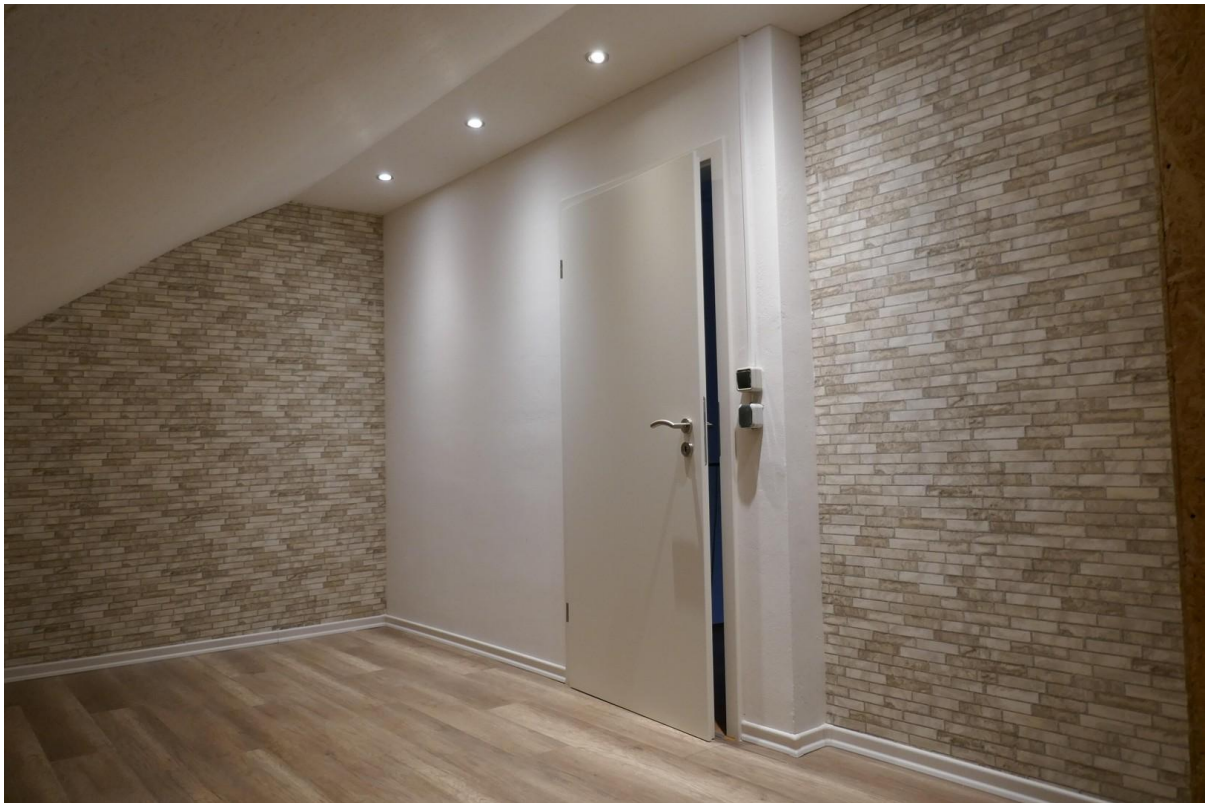


DG/Treppe/Büro/Abstellr.

# Exposé - Galerie



DG/Büro/Abstellr.



DG/Büro/Abstellr.



# Exposé - Galerie



Kellerraum groß



Kellerraum groß

# Exposé - Galerie



Keller Abstellraum



Keller Waschküche



# Exposé - Galerie

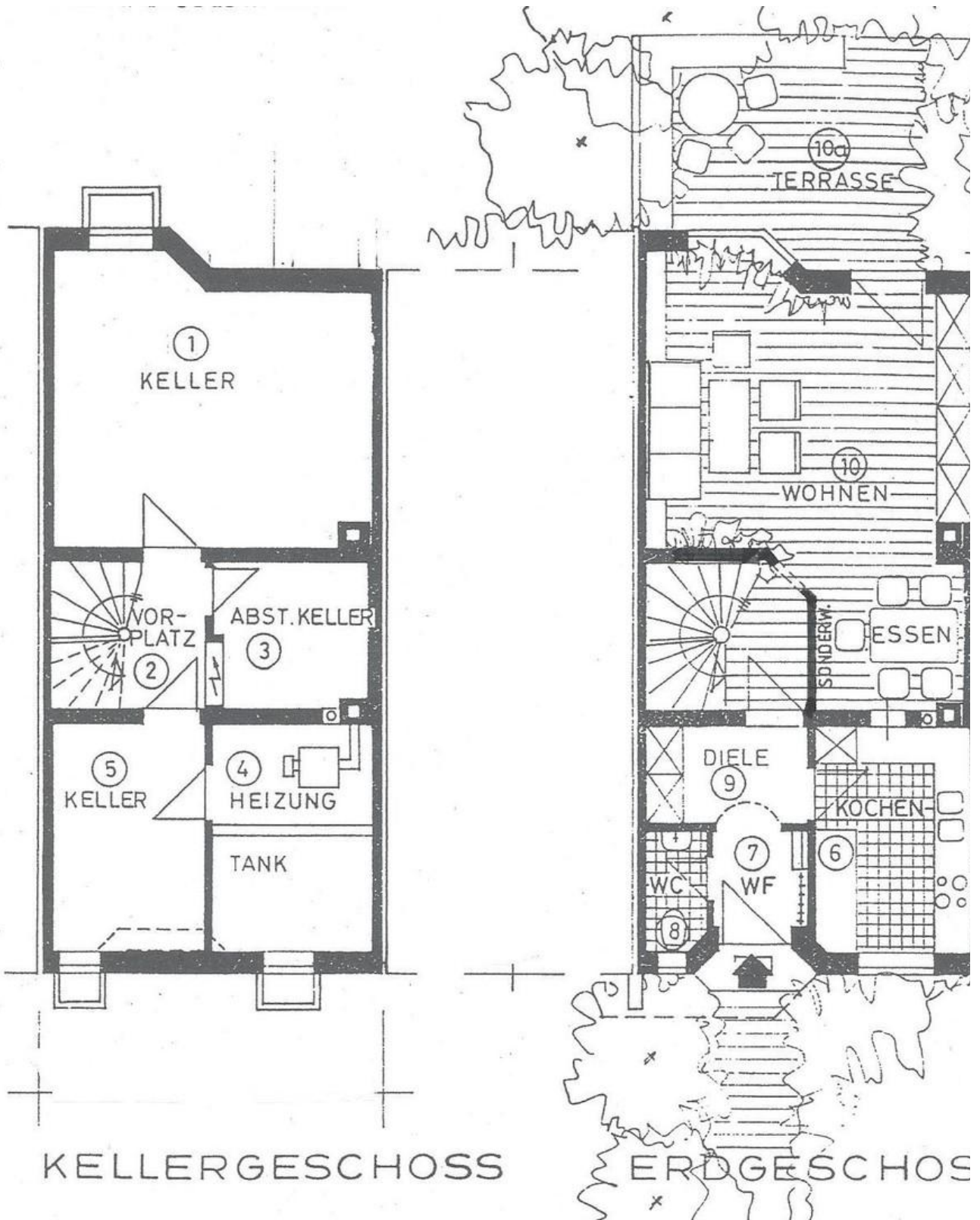


Keller Zentralheizung

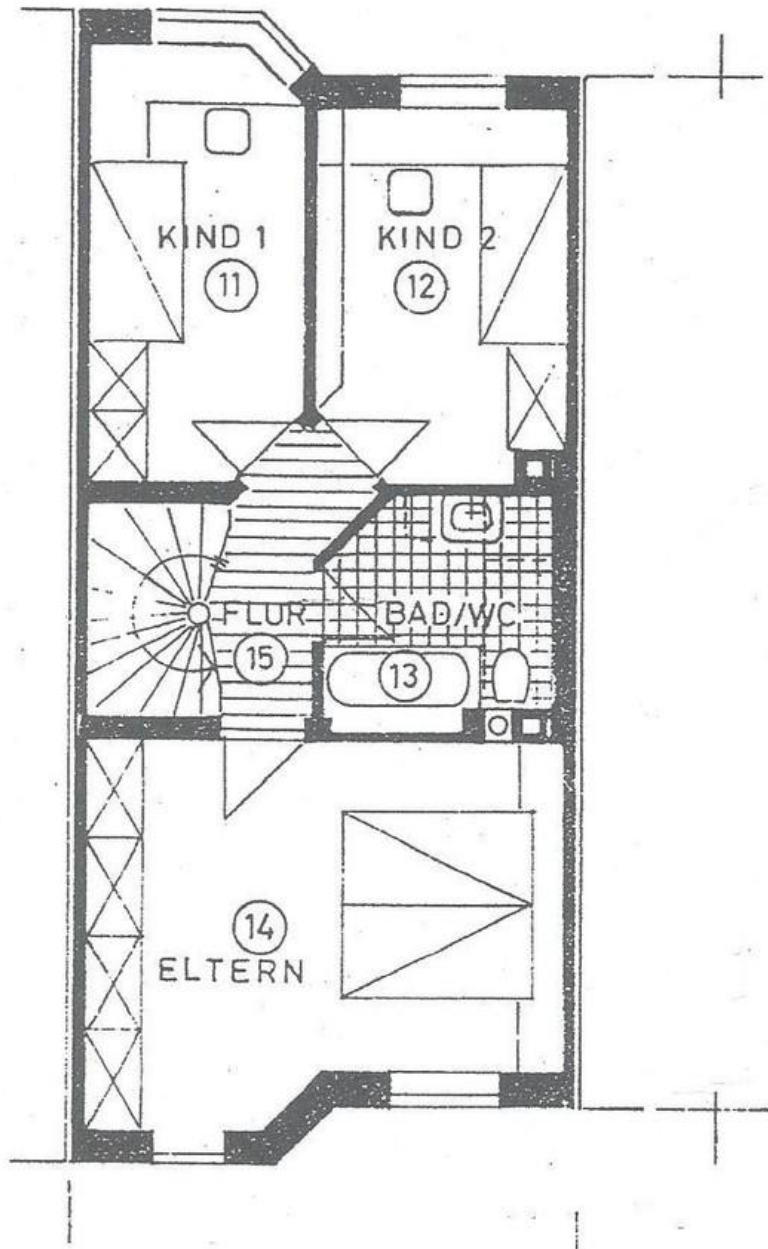


Terrasse m. Garten u. Treppe

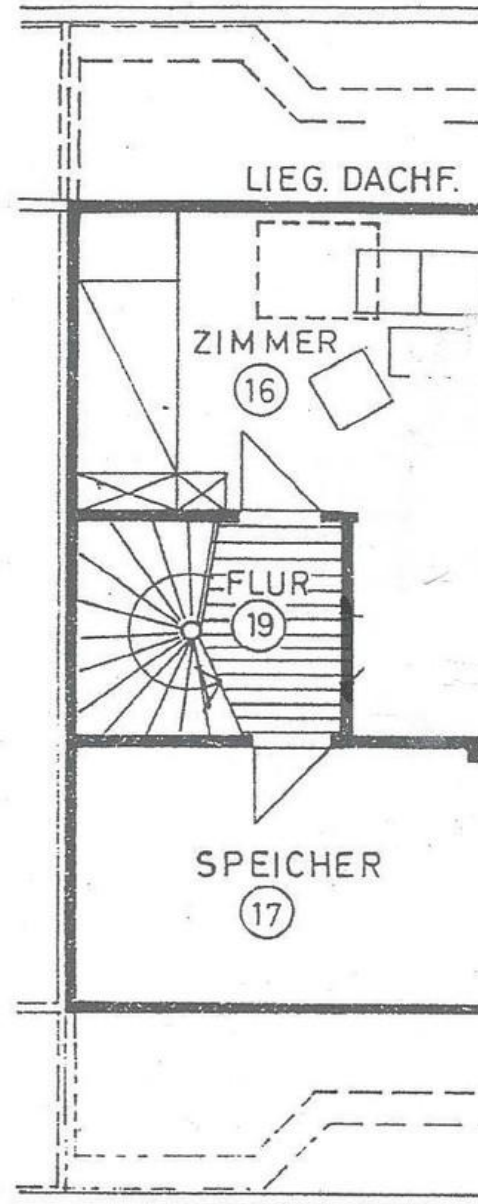
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS