

Heilsbronn

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, hochwertiger Einbauküche und gehobener Ausstattung

Número de propiedad: 25208721



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,5 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25208721
Superficie habitable	ca. 87,5 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	339.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.01.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	19.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Una primera impresión

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Baujahr 2021 vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss auf einer Ebene. Mit drei Zimmern und einer optimal aufgeteilten Wohnfläche von ca. 87,5 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung, während der direkte Zugang zum überdachten Balkon den Wohnraum ins Freie erweitert – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende. Die offen integrierte, hochwertige Einbauküche überzeugt durch modernes Design und Funktionalität und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.

Neben dem Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet die Wohnung ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine offene Dusche, eine Badewanne sowie hochwertige Sanitärelemente und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung ist über einen Personenaufzug gewährleistet, der Sie direkt bis zur Eingangstür bringt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn). Ein besonderes Highlight ist der großzügige Doppel-Tiefgaragenstellplatz, der im Preis inbegriffen ist und bequemes Parken garantiert. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gaszentralheizung (Baujahr 2018).

Die hochwertige Gesamtausstattung und die gelungene Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort – ruhig gelegen und doch bestens angebunden.

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 3 Zimmer
- Optimaler Grundriss
- Ca. 87,5 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Schöne hochwertige Einbauküche
- Abstellraum
- Zweites Schlaf-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich
- Badezimmer mit offener Dusche und Badewanne
- Überdachter Balkon
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Doppel Tiefgaragenstellplatz
- Gasheizung Baujahr 2020
- Hochwertige Gesamtausstattung
- Personenaufzug zur Eingangstür

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Todo sobre la ubicación

Heilsbronn ist eine Stadt mit ca. 9.800 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Ebenso sind verschiedene Ärzte niedergelassen und eine Apotheke am Ort. Für den Nachwuchs sind vier KiTa's vorhanden sowie eine Grund- und eine Realschule. Mit der vorhandenen S-Bahnverbindung erreicht man schnell und bequem Nürnberg oder Ansbach. Die BAB A 6 erreicht man per PKW in weniger als 10 Minuten.

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com