

Burgoberbach

# Gepflegte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenanteil inkl. Einbauküche!

Objektnummer: 26208812



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 880 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208812
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Mietpreis	880 EUR
Nebenkosten	220 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie





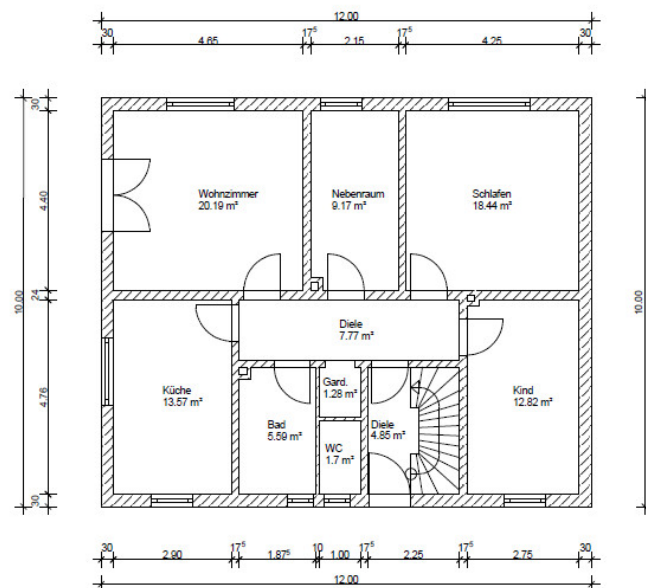
Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und gut geschnittene Wohnung befindet sich in einem soliden Wohnhaus aus dem Jahr 1968 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder ruhige Einzelpersonen mit Platzbedarf.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das dank guter Belichtung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus entsteht ein harmonischer Übergang zu den weiteren Wohnräumen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbel. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Küche ist separat gehalten und bietet genügend Raum für Sie und Ihre Familie. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Duschabtrennung ausgestattet und zeitlos gefliest. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Neben- und Abstellflächen, die für Ordnung und Stauraum sorgen.

Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und unterstreichen den wohnlichen Charakter der Wohnung. Die gesamte Einheit vermittelt einen gepflegten Eindruck und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

**Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach**

## Ausstattung und Details

Einige Highlights auf einen Blick:

- große Einbauküche mit Sitzecke
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie zum Garten
- viele Fenster, die Tageslicht schenken
- geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC separat
- Gartenanteil
- 2002 wurden die Böden, Fenster, Türstöcke und Badezimmer neu gemacht
- Kellerabteil
- Fahrradstellplatz (Schuppen)

Bezugsfrei ab sofort.

Dies sind nur wenige Highlights, welche die Wohnung ausmachen - Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.



**Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach**

## Alles zum Standort

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Ein Arzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich sogar in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm.

Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.

**Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 232.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Objektnummer: 26208812 - 91595 Burgoberbach**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)