

Burgoberbach

# \*Reserviert\* Neuwertiger Familientraum mit Pool und durchdachter Raumaufteilung!

Objektnummer: 26208859



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 627 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

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

**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26208859</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>36.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>27.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2018</b>

Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2018 präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiges Grundstück mit etwa 627 m<sup>2</sup> Fläche. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem gibt es zwei moderne Badezimmer, die für einen komfortablen Alltag sorgen. Im Haus findet sich eine moderne Einbauküche, die funktionale und zeitgemäße Voraussetzungen für das gemeinsame Kochen und Genießen schafft.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale umfassen eine zentrale Heizungsanlage in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die für angenehme Temperaturen sorgt. Die Wohnqualität wird zusätzlich durch eine kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage unterstützt. Für die effiziente Warmwasserbereitung ist eine Solaranlage installiert, was zu einem ressourcenschonenden Betrieb beiträgt.

Zu den besonderen Highlights zählt zudem ein Designerschwedenofen, der nicht nur für behagliche Wärme, sondern auch für eine ansprechende Atmosphäre sorgt. Für entspannte Momente steht eine Infrarotsauna zur Verfügung, die das persönliche Wellnessangebot erweitert. Im Außenbereich lädt ein Pool zum Schwimmen und Verweilen ein, während die große, überdachte Sonnenterrasse vielfältige Möglichkeiten für gesellige Stunden im Freien bietet.

Das Haus ist komplett mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die eine bequeme Lichtregulierung in allen Räumen gewährleisten. Überall bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und einen gelungenen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein weiteres Plus ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, das bei Bedarf zusätzlichen Wohn- oder Stauraum ermöglicht.

Für Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die für Schutz und Komfort sorgt. Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine familienfreundliche Siedlungslage aus, die sich durch eine direkte Anbindung an die Natur hervorhebt.

Die Kombination aus gehobener Ausstattungsqualität, modernen technischen Details und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für

**anspruchsvolle Interessenten. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Gerne stehen wir Ihnen für eine Terminvereinbarung und weiterführende Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 627 Grundstücksfläche
- 7 Zimmer verteilt auf zwei Ebenen
- Zwei Bäder
- Moderne Einbauküche
- Infrarotsauna
- Designerschwedenofen
- Kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage
- Solaranlage für Warmwasserbereitung
- Pool im Außenbereich
- Große, überdachte Sonnenterrasse
- Doppelgarage
- Elektrische Jalousien im kompletten Haus
- Überall bodentiefe Fenster
- Weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser hochwertigen Liegenschaft in Familienfreundlicher Siedlungslage mit direkter Anbindung in die Natur. Überzeugen Sie sich von der Qualität und den Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26208859 - 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. 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: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26208859 - 91595 Burgoberbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**