

Heilsbronn

## Exclusive detached house with indoor pool - a unique opportunity!

Property ID: 25208740



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

**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 420 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 909 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## At a glance

Property ID	25208740
Living Space	ca. 420 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 61 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	172.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property





Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## The property

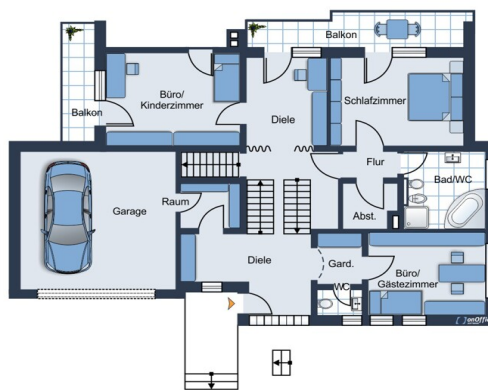


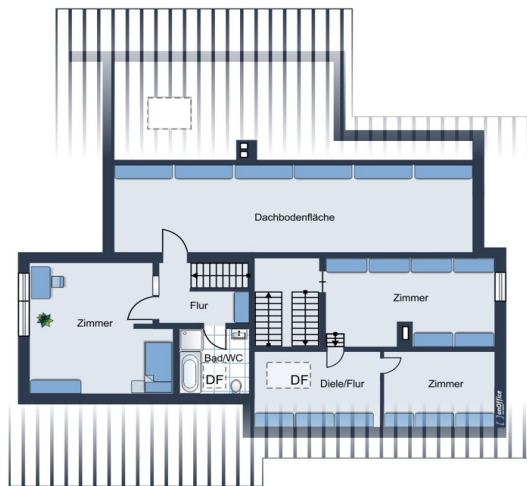


Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## A first impression

Here you can finally make your dream home a reality. This unique house was solidly built in 1979 and features an indoor swimming pool. The property is situated on a south-facing slope with staggered floors in an idyllic setting. Part of the roof extends over the living room to the south. The property sits on a wonderful plot of approximately 909 m<sup>2</sup> and offers a living area of around 420 m<sup>2</sup>. A well-designed, open-plan layout, complemented by a stunning garden, will create a summer paradise for you and your family. Upon entering, you are greeted by a light-filled, spacious entrance hall. The hallway, with its stylish wardrobe, leads you to the individual rooms of this exceptional property. The staggered floors create a unique architectural style that evokes a feeling of openness and exclusive individuality. The heart of the house is the living and dining area. The open-plan kitchen with adjoining dining area is perfect for cooking together with the whole family. The windows offer magnificent views of the surrounding greenery, while the tiled stove next to the dining area creates a cozy atmosphere. The spacious living area offers ample room for comfortable seating and a large table, perfect for gathering with family and friends. The basement also features three storage rooms, a boiler room, and a utility room. The basement is further enhanced by the absolute highlight of this property: a sauna, a hobby room, and an adjacent swimming pool – ideal for enjoying sunshine, rain, or even winter. The ground floor provides plenty of space for a children's room with access to one of the balconies. It also includes a comfortable bedroom with access to another balcony. Adjacent to this is a large, unique bathroom with a bathtub, shower, and bidet. A separate study, a guest WC, and a storage room complete the ground floor. The double garage is located on the same level and is integrated into the house. The garage provides direct access to the house, ensuring maximum comfort and security when exiting your vehicle. The self-contained apartment on the top floor offers excellent privacy. This home features a large room with space for a kitchenette, as well as a spacious bathroom with a bathtub and shower. The attic offers ample room for personalization. A practical workspace and additional storage further enhance the living space – ideal for an organized home. The beautiful garden is the perfect place for unforgettable moments outdoors. Here, you and your family can relax, play, and enjoy time together. The generous terrace with comfortable seating offers the perfect setting to enjoy the idyllic view of the garden and surrounding greenery while sharing a meal or a cup of coffee. A solar thermal system on the roof provides supplemental heating and hot water, thus reducing your heating costs. Discover the many advantages of this house for yourself and let us show you all the details during a personal viewing. We look forward to your inquiry and are happy to provide further information at any time.

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Toller, uneinsehbarer Garten in Südhanglage
- Große Terrasse mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und Blick auf den idyllischen Garten sowie weiter Blick ins Grüne
- Innenliegendes Schwimmbad
- Sauna
- Versetzte Etagen
- Essbereich mit Blick auf den eigenen Garten und tollem Lichteinfall durch offene Architektur
- Kachelofen neben dem Essbereich für wohlige, gemütliche Atmosphäre
- Großzügiger Wohnbereich mit ausreichend Platz für eine große Sitzlandschaft und Blick in den traumhaften Garten
- Mehrere Zugänge auf die große Terrasse
- Großes Schlafzimmer mit Balkon und Zugang zu einem hochwertigen, einzigartigen Badezimmer
- Hobbyraum
- viele Abstellflächen

weitere Ausstattungs- / und Renovierungsdetails des Hauses:

- Schwimmbadanbau (1981)
- Gaszentralheizung (2005)
- Fußbodenheizung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Essbereich
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus
- Solaranlage auf dem Dach
- Außenkamin

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

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## All about the location

Der Standort der Immobilie liegt zentral in Mittelfranken, Bayern. Die unmittelbare Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das urbanere Umfeld von Heilsbronn. Verkehrstechnisch ist die Lage gut erreichbar über lokale Straßen; Autobahnen und Bahnlinien in der Region Nürnberg-Fürth-Schnaittach sind gut erreichbar, zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung befinden sich im oder in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Heilsbronn. Freizeit- und Erholungsflächen sind leicht erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Das Umfeld ist geprägt von gemischten Nutzungen: überwiegend ruhige Wohngebiete mit gelegentlichen gewerblichen Nutzungen in der Nähe. Grünflächen, Felder und vereinzelt Wälder sorgen für eine angenehme Frischluftkante und schöne Blickachsen auf die umliegenden Ortschaften der fränkischen Hügellandschaft rund um Nürnberg.



Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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