

Heilsbronn

## Stylish maisonette apartment with balcony, high-quality fitted kitchen and upscale furnishings

*Property ID: 25208722a*



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

**PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25208722a - 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: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## At a glance

Property ID	25208722a	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 103 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2021		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.08.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



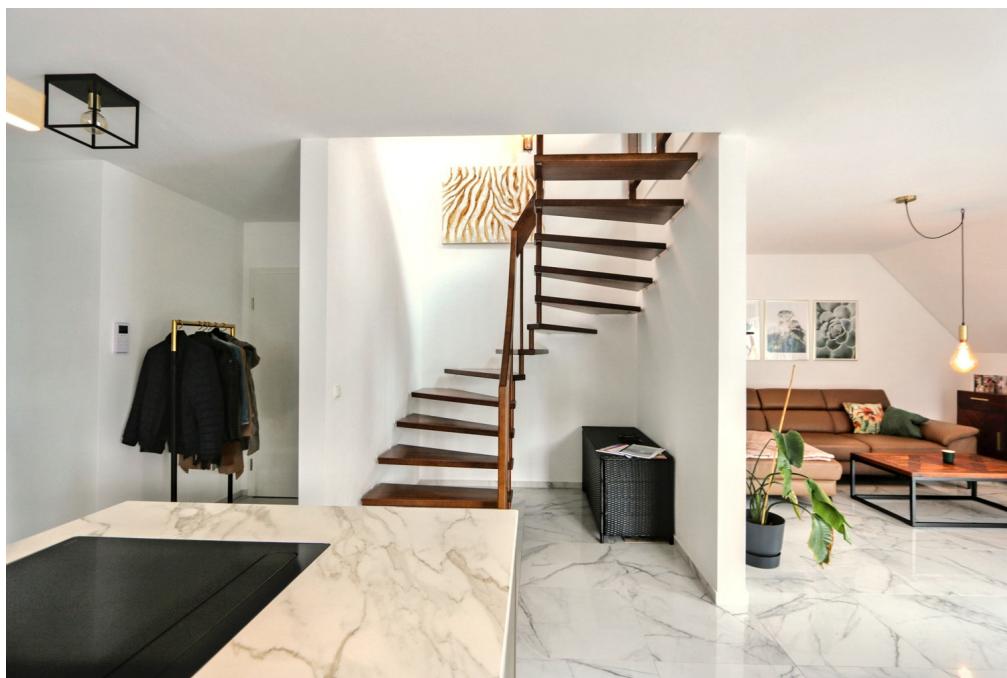
Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



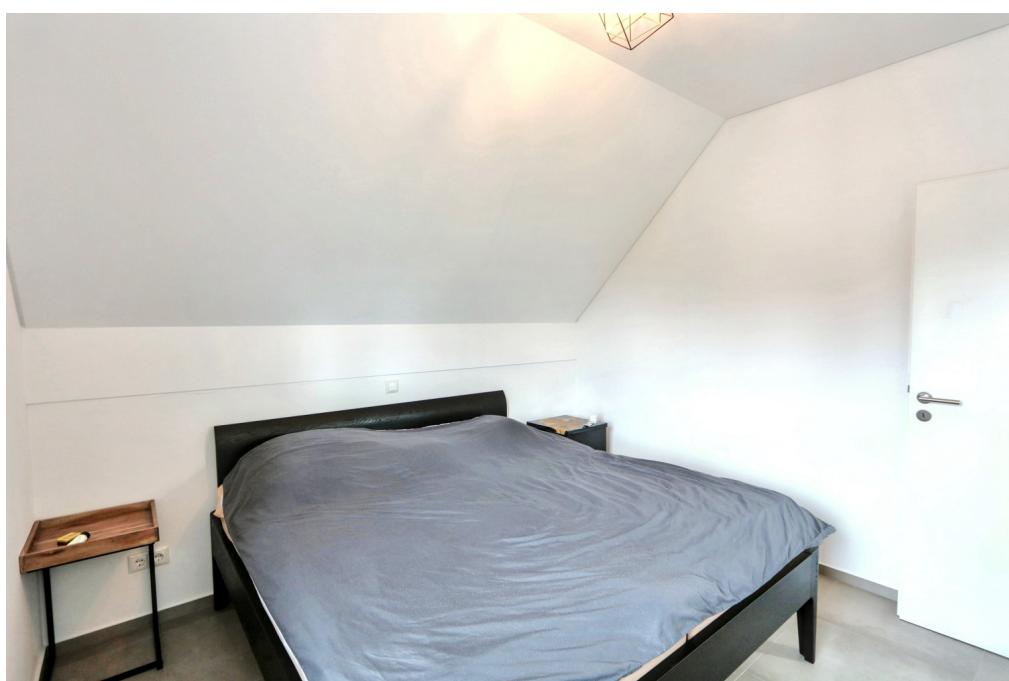
Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



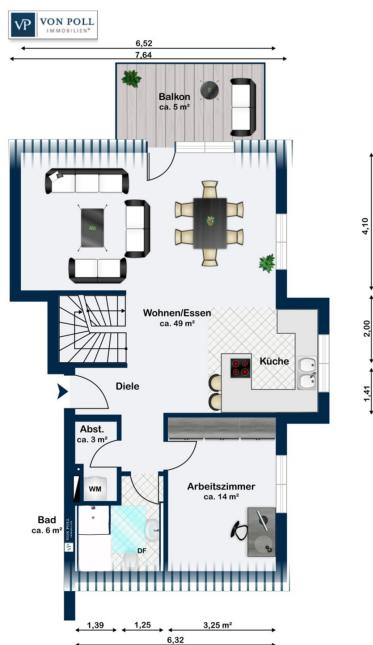
Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## The property



Property ID: 25208722a - 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: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## A first impression

This modern apartment, built in 2021, boasts high-quality finishes, a well-designed floor plan, and approximately 103 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels. With four rooms, it offers ideal accommodation for couples, families, or professionals working from home. The lower level features a bright living and dining area with elegant marble flooring and access to a large, covered balcony. The open-plan, modern fitted kitchen is seamlessly integrated – perfect for entertaining. Another room can be used flexibly as an office or bedroom. A stylish guest shower room, a storage room, and additional storage space in the stairwell ensure comfort. Upstairs, you'll find the spacious master bedroom with a dressing room and the large main bathroom with a bathtub, walk-in shower, and toilet – ideal for relaxed living. The apartment is situated in a quiet, green location with good infrastructure and S-Bahn (suburban train) access. An underground parking space and an elevator directly to the apartment door provide added convenience. The building is heated by a central gas heating system. The high-quality finishes complete the package.

Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Optimaler Grundriss
- Ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Marmoroptikboden im unteren Bereich der Wohnung
- Arbeitszimmer/Zweites Schlafzimmer
- Gästebadezimmer mit offener Dusche und WC
- Sehr schöne hochwertige, offene Küche
- Abstellraum
- Treppenhaus mit weiterem Stauraum
- Großes Hauptbadezimmer mit Badewanne, offener Dusche und WC
- Ankleidezimmer neben Schlafzimmer
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Überdachter großer Balkon
- Gasheizung Baujahr 2021
- Hochwertige Gesamtausstattung
- Personenaufzug zur Eingangstür

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

**Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 73.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208722a - 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)