

Burgoberbach

## High-quality renovated basement apartment with fitted kitchen in a central location!

*Property ID: 25208796*



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## At a glance

Property ID	25208796
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	125.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

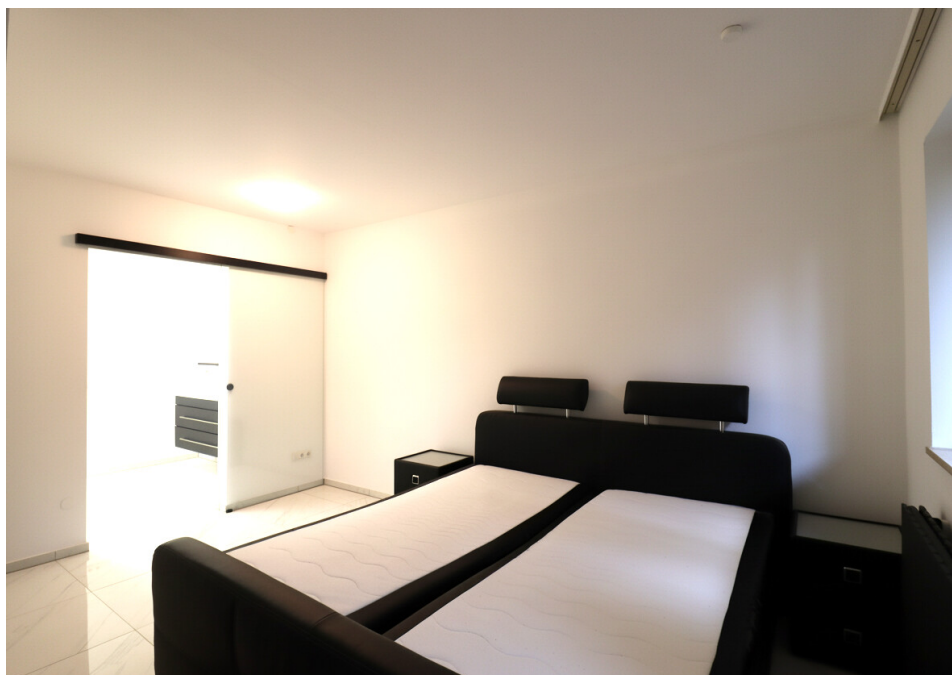
## The property





Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## The property





Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## The property



Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## The property



**Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## A first impression

This exclusive two-room apartment, boasting a generous 75 m<sup>2</sup> of living space, offers an exceptional living environment characterized by high-quality materials, modern design, and an open-plan layout. The entire apartment underwent comprehensive modernization in 2023, ensuring it meets all the demands of contemporary, comfortable, and stylish living. Upon entering, the emphasis on quality, design, and functionality is immediately apparent. The heart of the apartment is the open-plan living and dining area. The high-quality fitted kitchen, featuring an elegant granite countertop, blends seamlessly into the modern living concept. Beyond its appealing aesthetics, it provides ideal conditions for both avid cooks and gourmets: modern appliances, ample storage space, and a practical breakfast bar that serves as both a breakfast nook and a social hub. The adjoining dining area creates an inviting atmosphere, perfect for enjoying convivial evenings or quiet moments over a delicious meal. The open-plan design creates a seamless transition between cooking, dining, and living areas, lending the apartment a sense of spaciousness and a bright, airy feel. A particular architectural highlight is the glass sliding doors used in several areas of the apartment. These allow for flexible room divisions while simultaneously ensuring that natural light can circulate freely. This creates an airy, open atmosphere that perfectly complements the modern living concept. The bathroom has also been completely modernized and boasts a contemporary design. High-quality fixtures, tasteful tiles, and a well-thought-out layout create a haven of relaxation and well-being. Attention has been paid to every detail to enhance everyday comfort. Another highlight, rarely found in this form, is the spacious dressing room. It not only offers an exceptional amount of space for clothing, shoes, and accessories but also allows for perfect organization. The dressing room significantly enhances the living comfort and makes the apartment particularly attractive to discerning residents. The property also impresses on the exterior: Three parking spaces directly in front of the building provide a considerable practical advantage and greatly simplify daily life. Whether for singles with multiple vehicles, two-person households, or guests – the parking spaces guarantee stress-free parking at all times, which is anything but a given in many residential areas. This description only provides a first impression, as the special atmosphere of this apartment is best experienced during an on-site viewing. Numerous other details, high-quality features, and the well-designed spatial arrangement only reveal their full effect when you walk through the rooms yourself.

**Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Details of amenities

Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:

- Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit 75 qm Wohnfläche
- 2023 umfassende Modernisierung
- Neuwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Offene Küche mit Theke und angeschlossenem Essbereich
- Modernes Badezimmer
- Glasschiebetüren sorgen für offene Atmosphäre
- Großes Ankleidezimmer
- 3 PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür

Nutzen Sie diese Gelegenheit, diese besondere Wohnung mit hochwertiger Ausstattung kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## All about the location

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.



Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 125.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## 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)