

Heilsbronn

# Exclusiva casa unifamiliar con piscina cubierta: ¡una oportunidad única!

*Número de propiedad: 25208740*



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

**PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 420 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 909 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25208740	Precio de compra	798.000 EUR
Superficie habitable	ca. 420 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1979	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	172.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La propiedad

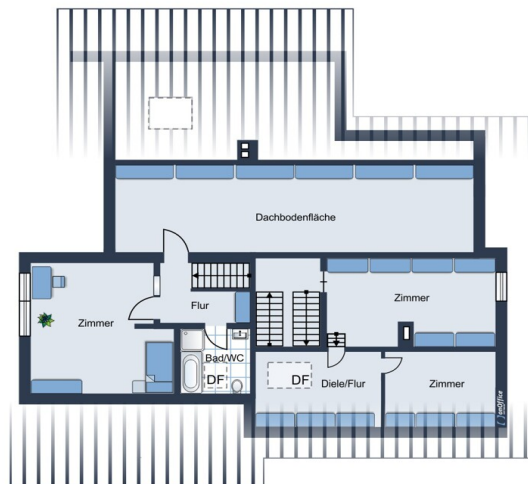


Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Una primera impresión

Aquí por fin puede hacer realidad la casa de sus sueños. Esta casa única, construida sólidamente en 1979, cuenta con piscina cubierta. La propiedad se encuentra en una ladera orientada al sur, con plantas escalonadas, en un entorno idílico. Parte del tejado se extiende hacia el sur sobre el salón. La propiedad se asienta sobre una maravillosa parcela de aproximadamente 909 m<sup>2</sup> y ofrece una superficie habitable de unos 420 m<sup>2</sup>. Su distribución diáfana, complementada con un impresionante jardín, creará un paraíso de verano para usted y su familia. Al entrar, le recibirá un amplio y luminoso recibidor. El pasillo, con su elegante armario, le conduce a las estancias de esta excepcional propiedad. Las plantas escalonadas crean un estilo arquitectónico único que evoca una sensación de amplitud y exclusividad. El corazón de la casa es el salón-comedor. La cocina abierta con comedor contiguo es perfecta para cocinar en familia. Las ventanas ofrecen magníficas vistas a la vegetación circundante, mientras que la estufa de azulejos junto al comedor crea un ambiente acogedor. El espacioso salón ofrece amplio espacio para sentarse cómodamente y una mesa grande, perfecta para reunirse con familiares y amigos. El sótano también cuenta con tres trasteros, una sala de calderas y un lavadero. El sótano se enriquece con el punto culminante de esta propiedad: una sauna, una sala de ocio y una piscina adyacente, ideal para disfrutar del sol, la lluvia o incluso del invierno. La planta baja ofrece amplio espacio para una habitación infantil con acceso a uno de los balcones. También incluye un cómodo dormitorio con acceso a otro balcón. Junto a este se encuentra un amplio y exclusivo baño con bañera, ducha y bidé. Un estudio independiente, un aseo de invitados y un trastero completan la planta baja. El garaje doble se encuentra en el mismo nivel e integrado en la casa. El garaje tiene acceso directo a la casa, lo que garantiza la máxima comodidad y seguridad al salir del vehículo. El apartamento independiente en la planta superior ofrece una excelente privacidad. Esta casa cuenta con una amplia sala con espacio para una cocina americana, así

como un espacioso baño con bañera y ducha. El ático ofrece amplio espacio para personalizar la casa. Un práctico espacio de trabajo y espacio de almacenamiento adicional enriquecen aún más el espacio habitable, ideal para un hogar organizado. El hermoso jardín es el lugar perfecto para disfrutar de momentos inolvidables al aire libre. Aquí, usted y su familia podrán relajarse, jugar y disfrutar juntos. La amplia terraza con cómodos asientos ofrece el entorno perfecto para disfrutar de la idílica vista del jardín y la vegetación circundante mientras comparten una comida o un café. Un sistema solar térmico en el tejado proporciona calefacción y agua caliente adicionales, reduciendo así sus gastos de calefacción. Descubra usted mismo las numerosas ventajas de esta casa y permítanos mostrarle todos los detalles durante una visita personal. Esperamos su consulta y estaremos encantados de proporcionarle más información en cualquier momento.

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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